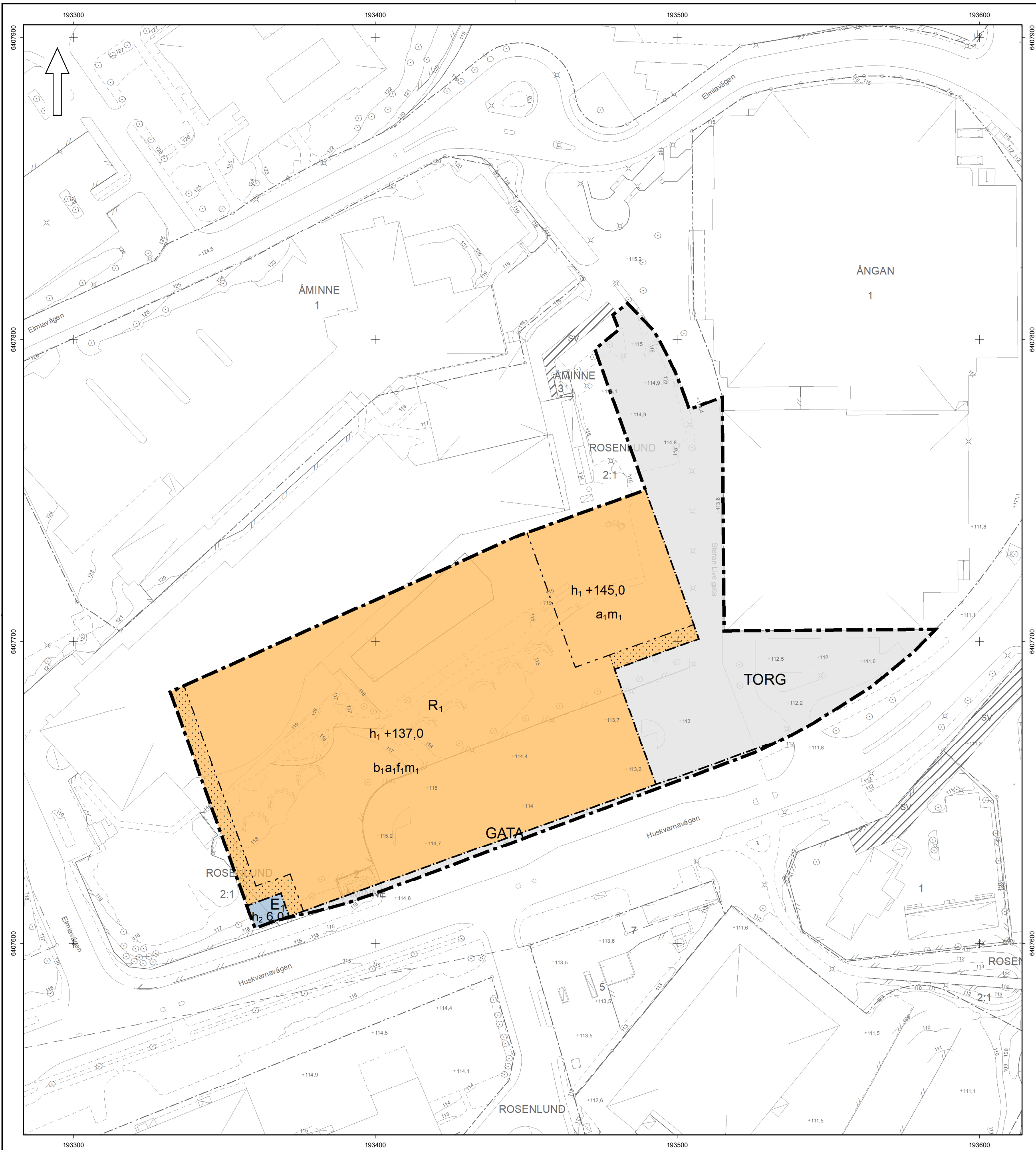




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E₁ Transformatorstation
- R₁ Idrottsanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ +0,0 Högsta nockhöjd på del av byggnad inom egenskapsområdet är angivet värde i meter över angivet nollplan
- h₂ 0,0 Högsta nockhöjd på transformatorstation är angivet värde i meter

Utförande

- b₁ Huvudentré ska placeras mot torg

Ändrad lovplikt

- a₁ Bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid.

Utformning

- f₁ Skämtak får byggas över huvudentré och skjuta ut maximalt 3 meter över torg och mark som inte får förses med byggnadsverk, och ha en lägsta frihöjd om 2,5 meter från mark

Skydd mot störningar

- m₁ Möjlighet att utrymma byggnaden åt norr ska finnas

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Detaljplan för idrottsanläggning på
del av Rosenlund 2:1 och Åminne 2



Planförfattare:
Cecilia Idermark

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad: 2024-10-09

Godkännande: 2024-10-17

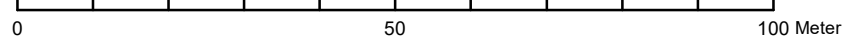
Antagande: 2024-12-12 av: KF

Laga kraft: 2025-01-10

Diarienummer: STBN 2020:316

0680K-P2025-2

Skala 1:1 000
(A2)



Grundkarta över del av Jönköping i Jönköpings kommun
Fastighetsindelning: oktober 2024
Markkomplettering: oktober 2024
Koordinatsystem: Sweref 99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Byggnadernas begränsningslinjer utgöres av fasadlinjer eller takkonturer

Grundkartans riktighet bestyrkes
Jönköping den 1 oktober 2024
Frida Molin
Kartavdelningen Stadsbyggnadskontoret

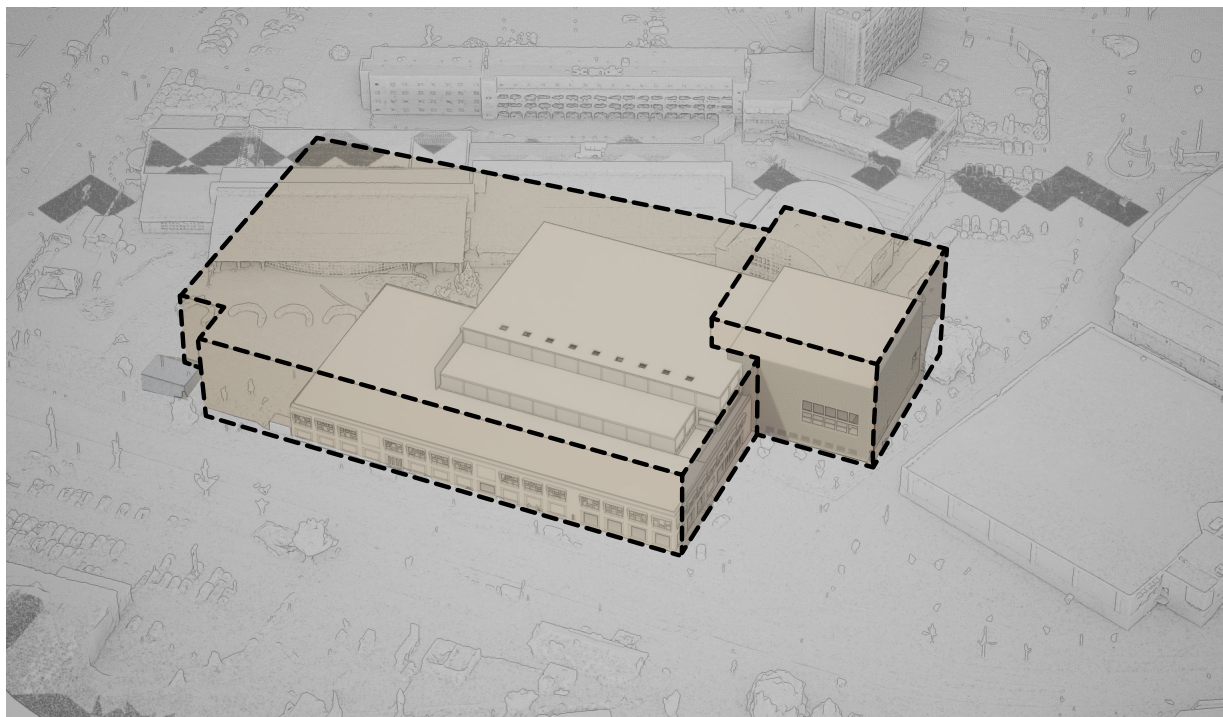
SFS-nummer: PBL 2010:900

Planbeskrivning

► **Detaljplan: för idrottsanläggning på del av Rosenlund 2:1 och Åminne 2**

Stadsdel: Rosenlund, Jönköping

Antagandehandling
Upprättad: 2024-10-09
Laga kraft: 2025-01-10
Diarienummer: STBN 2020:316
Utökat förfarande (PBL 2010:900)



Medverkande tjänstepersoner

Planavdelningen har fått i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden genom beslutat planbesked 2020-11-19 att ta fram en detaljplan. Följande tjänstepersoner har medverkat i framtagandet av detaljplanen:

Stadsbyggnadskontoret

Bengt Mattias Carlsson	stadsarkitekt
Ulrika Ebelin	stadsutvecklare
Mats Ruderfors	trafikingenjör
Christian Israelsson	
Ahlstrand	bygglovsingenjör
Kajsa Starck	verksamhetschef bygglov
Emelie Westin	specialistlantmätare

Tekniska kontoret

Björn Larsson	senior projektledare
Anders Larsson	projektingenjör VA
Annica Magnusson	dagvattensamordnare
Lars Wärn	gatuprojektör
Emilia Rylander	landskapsarkitekt
Christine Forsander	exploateringsingenjör
Fredrik Sandberg Svärd	miljöingenjör

Kultur- och fritidsförvaltningen

Kenth Lundgren	utvecklingsingenjör
----------------	---------------------

Cecilia Idermark	Liselott Johansson
Planarkitekt	Planchef

Handlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Grundkarta 2024-10-01
Fastighetsförteckning 2024-09-30
Granskningsutlåtande

Bilagor:

Bilaga A - PM geoteknik
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Mitta AB

Bilaga B - MUR
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Mitta AB

Bilaga C - parkeringsutredning
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Jönköpings kommun

Bilaga D - Gångflödesanalys
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: WSP

Bilaga E - dagvattenutredning
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Rejlers

Bilaga F - Undersökning av miljöpåverkan
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Jönköpings kommun

Bilaga G - Översiktlig miljöteknisk
markundersökning
Beställare: Jönköpings kommun
Utförare: Jambrén & Carlstedt / Vatten och
samhällsteknik

Innehållsförteckning

Inledning

Detaljplanens syfte	6
Ärendeinformation	6

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare	7
Kommunala planeringsunderlag	8
Hälsa och säkerhet	11
Mark och vegetation	15
Bebyggelse	16
Infrastruktur	16
Offentlig och kommersiell service	18
Kulturmiljö	19
Social hållbarhet	20
Platsanalys	20

Planförslag

Kvartersmark	28
Allmän platsmark	32

Utredningar och dispenser

Plankarta och bestämmelser

Användningsbestämmelser	42
Egenskapsbestämmelser	42

Genomförande

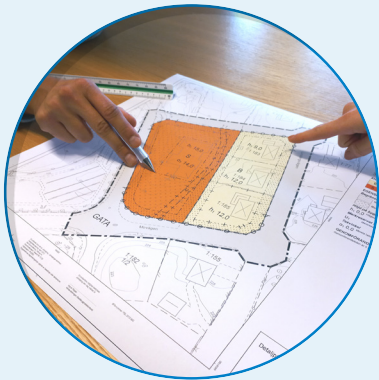
Mark- och utrymmesförvärv	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Tekniska frågor	44
Ekonomiska frågor	45
Organisatoriska frågor	46
Prövning enligt annan lagstiftning	46

Konsekvenser

Riksentressen	47
Kommunala planeringsunderlag	47
Hälsa och säkerhet	47
Mark och vegetation	49
Bebyggelse	49
Infrastruktur	49
Social hållbarhet	50
Fastigheter och rättigheter	50
Omgivningspåverkan	50

Planguiden

Vad är en detaljplan?



En detaljplan bestämmer vilken användning av mark- och vatten områden som är tillåten. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva om föreslagen användning inom ett planområde är lämplig utifrån ett antal olika lagstiftningar och kommunala styrdokument. Detaljplanens bestämmelser utgör grund vid prövning i kommande bygglovsskede.

En detaljplan utgörs av ett antal dokument. Plankartan reglerar olika markanvändningar inom ett planområde och är det juridiskt bindande dokumentet. Planbeskrivningen kompletterar plankartan och beskriver planens syfte och innehåll med ett antal olika bilagor som stöd för beslut (samtliga bilagor anges på s. 2).



Hur går detaljplaneprocessen till?

Detaljplaneprocessen är en snårig och lagstyrd process som regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. Tidsåtgången för genomförandet av en detaljplan är beroende av planens komplexitet och är indelat i ett antal olika planskeden. Under samrådsskedet ges sakägare (ex. närboende) och övriga kommuninvånare tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget och även medverka på ett samrådsmöte. Om du önskar att veta mer om en specifik detaljplan eller vill veta mer om hur detaljplaneprocessen går till och vad de olika skedena innebär för dig som enskild besök vår hemsida www.jonkoping.se.

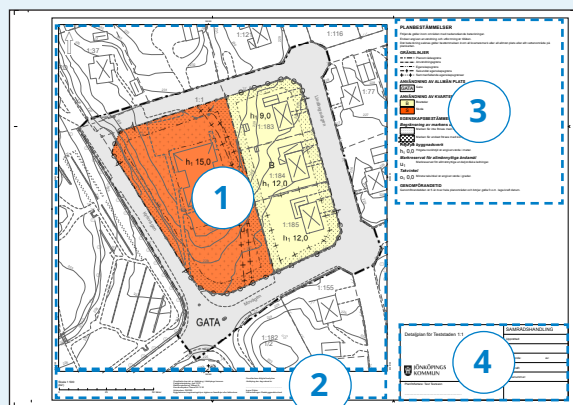


Hur läser man en plankarta?

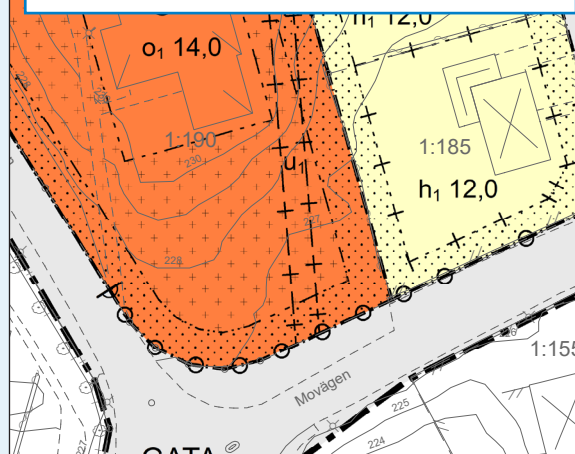
En plankarta består av fyra delar; kartram, kartinformation, teckenförklaring och ärendeinformation.

1. Kartram

Inrymmer tre lager; grundkarta, plangränser och ev. illustrationslinjer. Grundkartan innehåller information om platsens förutsättningar till exempel; vägar, bebyggelse, vegetation, höjdkurvor men även befintliga fastighetsförhållanden. Inom kartramen redovisas även ett antal olika plangränser och planbestämmelser. Grundkartan inklusive teckenförklaring finns som bilaga till detaljplanen.



I detta fiktiva scenario av en ej gällande detaljplan ändras markanvändning av en befintlig fastighet från kontor till skola (S) som i kartan anges som röd yta med bostäder (B) i gult och allmän platsmark GATA i grått.



2. Kartinformation

Uppgifter om grundkartans aktualitet, skalstock, skala och annan motsvarande information som underlättar läsning av plankartan.

3. Teckenförklaring

En lista med de planbestämmelser detaljplanen omfattas av. Bestämmelserna inom kartramen kan utgöras av bokstäver, siffror, symboler, färglagda eller mönstrade ytor.

4. Ärendeinformation

Innehåller uppgifter som diarienummer, planskede, datum för framtagande av handling samt beslutande nämnd och datum för nämndsammanträde.

Planområdesgräns

Detaljplanens områdesavgränsning inom kartramen. Planområdesgräns är även synonymt med planområdet i planhandlingarna.



Överordnar

Användningsgräns

Anger områdesavgränsning för olika användningar inom planområdet. Inom ett användningsområde kan flera användningar kombineras.



Överordnad

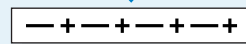
Egenskapsgräns

Anger områdesavgränsning för en eller flera egenskapsbestämmelser. En egenskapsgräns inryms inom ett användningsområde.



Sekundär egenskapsgräns

Kan korsa den vanliga egenskapsgränsen utan inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar. Kan behövas när ett egenskapsområde skär igenom ett annat för att undvika upprepning av bestämmelser.



I de fall flera gränstyper sammanfaller är det endast den högsta i hierarkin som ritas ut på kartan. Egenskapsgränser och sekundära egenskapsgränser ritas dock ovanpå varandra om de sammanfaller. Se figur till höger.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med den här detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny idrottsanläggning (bad) och ett entrétorg för evenemangsområdet. Det nya badet planeras att uppföras i närheten av det befintliga Rosenlundsbadet. När det nya badet är klart kommer det befintliga badet att rivas.

Rosenlundsområdet är utpekad som ett stadsutvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Placering och utformning av badet ska överensstämma med översiktsplanens intentioner om en tätare och mer funktionsblandad stadsbebyggelse.

Planbeskrivningen beskriver syftet mer ingående.

Ärendeinformation

Namn: detaljplan för idrottsändamål på del av Rosenlund 2:1 och Åminne 2

Diarienummer: Stbn/2020:316

Senaste beslut i ärendet: KF 2024-12-12 (antagande)

Planstart: startmöte hölls 2021-01-11. Planarbetet pausades pga. överklagade upphandlingar av konsulttjänster och återupptogs mars 2023.

Förfarande: i denna detaljplan används utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Förutsättningar

Läge, storlek och ägare

Planområdet omfattar 2 hektar och berör delar av fastigheten Rosenlund 2:1 som ägs av Jönköpings kommun samt Åminne 2 som ägs av Jönköping Energinät AB.



Riksintressen

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård för Rosenlunds bankar men utanför reservatsgränsen. Syftet med riksintresset är att bevara den geologiska formationen och de naturliga processer som är kopplade till formationen, tillvarata områdets stora värden för landskapsbilden och friluftslivet samt bevara de värden för växt- och djurlivet som finns inom området. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska områden som är av riksintresse för naturvården så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön.

Figur 1

Kartan visar planområdets läge samt närliggande verksamheter



Figur 2

Kartan visar områden med naturvärden kombinerat med föreslagen planområdesgräns. Riksintresset för naturvård illustreras med mörkgröna streck och naturreservat Rosenlunds bankar illustreras med ljusgröna streck.

För riksintresset Rosenlunds bankar är skyddet mot en påtaglig skada på naturvärden säkerställd i reservatsbeslut daterat 2008-03-31. Åtgärder inom riksintresset som ligger utanför naturreservatet Rosenlunds bankar bedöms inte kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset. Det inbegriper även de värden som är kopplade till landskapsbilden.

Vid gräv- och schaktarbeten kan eventuellt krav på dokumentation av lagerföljd ställas samt krav på utformning av dränering.

Kommunala planeringsunderlag

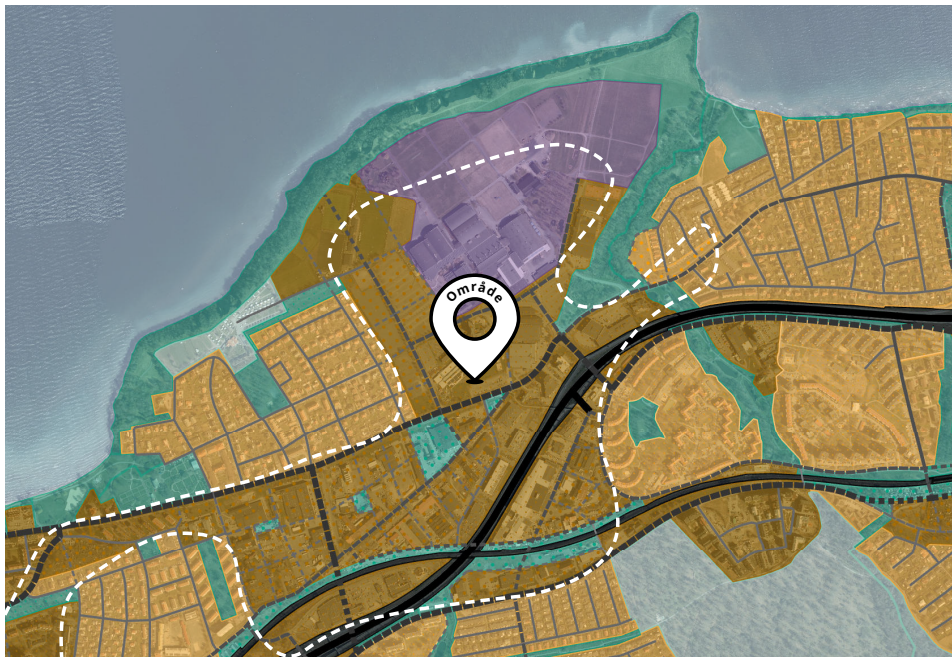
Översiktsplan för centrala tätorten

Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden bör användas samt hur den befintliga miljön bör utvecklas och skyddas, men den är inte juridiskt bindande.

Enligt översiktsplanen är önskad markanvändning inom planområdet mångfunktionell bebyggelse med underkategorin besöksanläggning.

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Rosenlund där kommunens vision är en tätare och mer blandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, handel, service och skolor. Området ska ha en relativt hög andel arbetsplatser. Handel och publika verksamheter ska främst placeras utmed Huskvarnavägen som är tänkt att bli huvudstråket genom området.

Området har många markägare och utbyggnaden planeras att ske över en lång tidsperiod och kommer därmed att byggas ut i etapper.

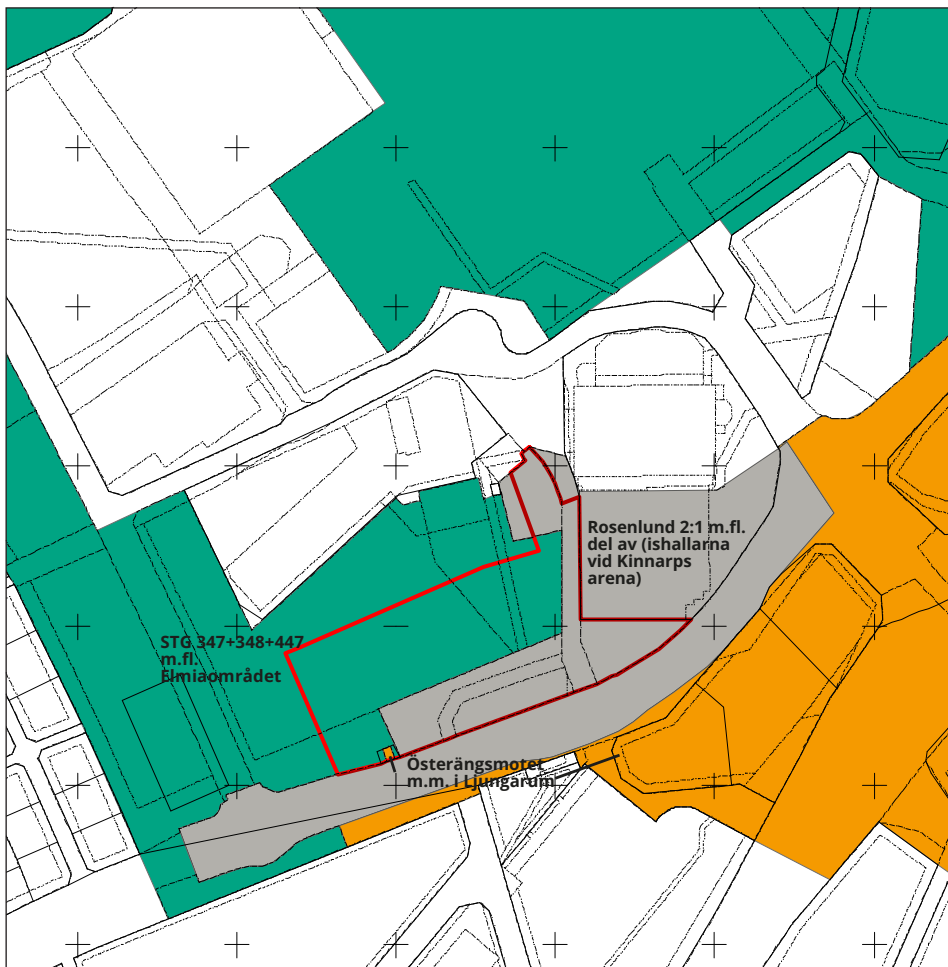


Figur 3

Kartan visar ett utsnitt ur översiktsplanen, mark- och vattenanvändning. Stadsutvecklingsområdet Rosenlund illustreras med vit streckad linje.

- mångfunktionell bebyggelse (utvecklad och ändrad)
- sammanhängande bostadsbebyggelse
- besöksanläggning
- grönområde och park

Detaljplan

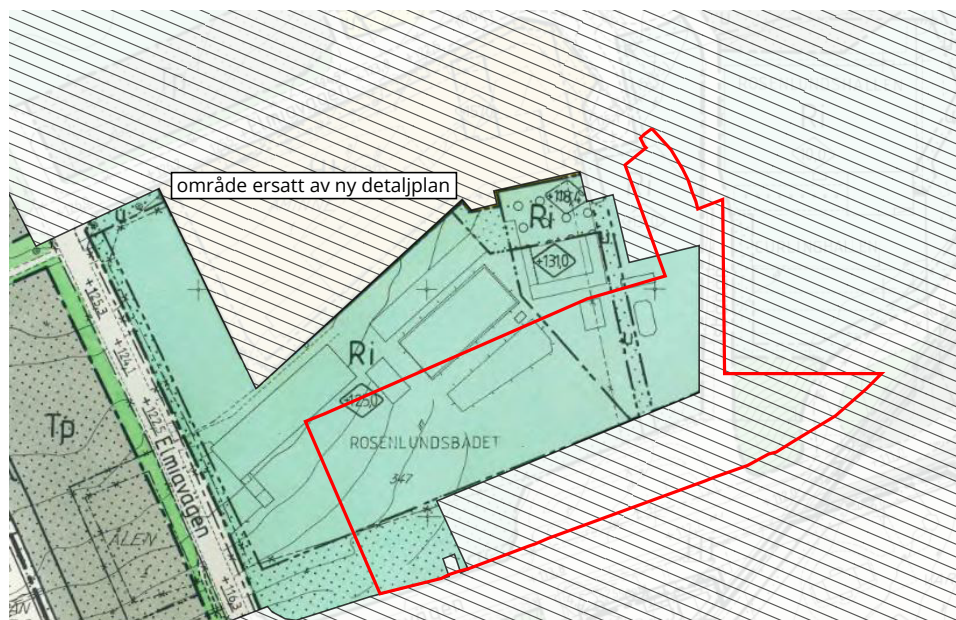


Figur 4

Kartan visar befintliga detaljplaner kombinerat med föreslagen planområdesgräns

STG 347+348+447 m.fl. Elmiaområdet

Detaljplanen antogs 1987-05-20 och bestämmer användningen inom aktuellt planområde till Ri-idrottsområde och begränsar byggnadshöjden till +125 och +131 räknad från grundkartans nollplan (meter över havet). Byggrätten begränsas av prickmark och U-område.



Figur 5

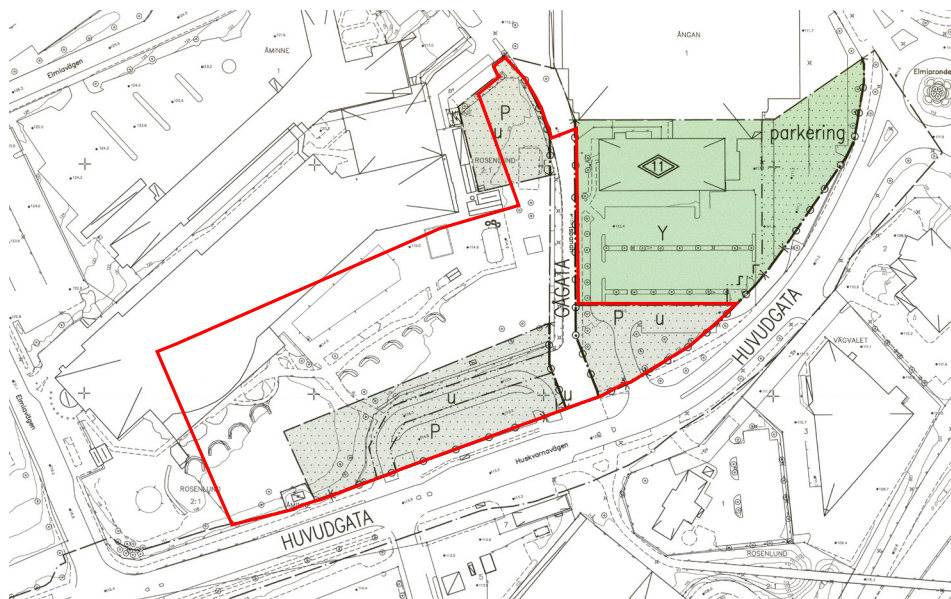
Kartan visar befintlig detaljplan STG 347+348+447 m.fl. Elmiaområdet kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Österängsmotet m.m. i Ljungarum

Detaljplanen antogs 1992-04-29 och bestämmer användningen inom aktuellt planområde till E - teknisk anläggning med en begränsning av byggnadshöjden till 3 m.

Rosenlund 2:1 m.fl. del av (ishallarna vid Kinnarps arena)

Detaljplanen antogs 2011-09-15 och bestämmer användningen inom aktuellt planområde till parkering (kvartersmark) och gågata (allmän platsmark).



Figur 6

Kartan visar befintlig detaljplan Rosenlund 2:1 m.fl. del av (Kinnarps arena) kombinerat med föreslagen planområdesgräns

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategin ska höja den arkitektoniska kvaliteten i kommunen och vara ett kunskapsunderlag och dialogverktyg i bygg- och fastighetsutvecklingsprocesser. Med arkitekturstrategin ställer kommunen krav på att alla projekt som påverkar vår fysiska miljö ska kunna redovisa:

- Vad är stadsbyggnadsidén?
- Vad är den arkitektoniska idén?
- Hur samspelar projektet med sin omgivning?
- Hur bidrar projektet till sin omgivning?

Eftersom planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet för Rosenlund är det intentionerna i översiktsplanen som är vägledande.

Program för hållbar utveckling

Enligt Jönköpings Program för hållbar utveckling (2022) ska trafikökningen i kommunen ske med de hållbara färdmedlen gång-, cykel- och kollektivtrafik. De hållbara färdsattna är norm i stads- och trafikplaneringen och ska ges förutsättningar att utvecklas i takt med befolkningsökningen. Vidare finns ett mål om att motorfordonstrafiken till och från centrum inte ska öka jämfört med 2012.

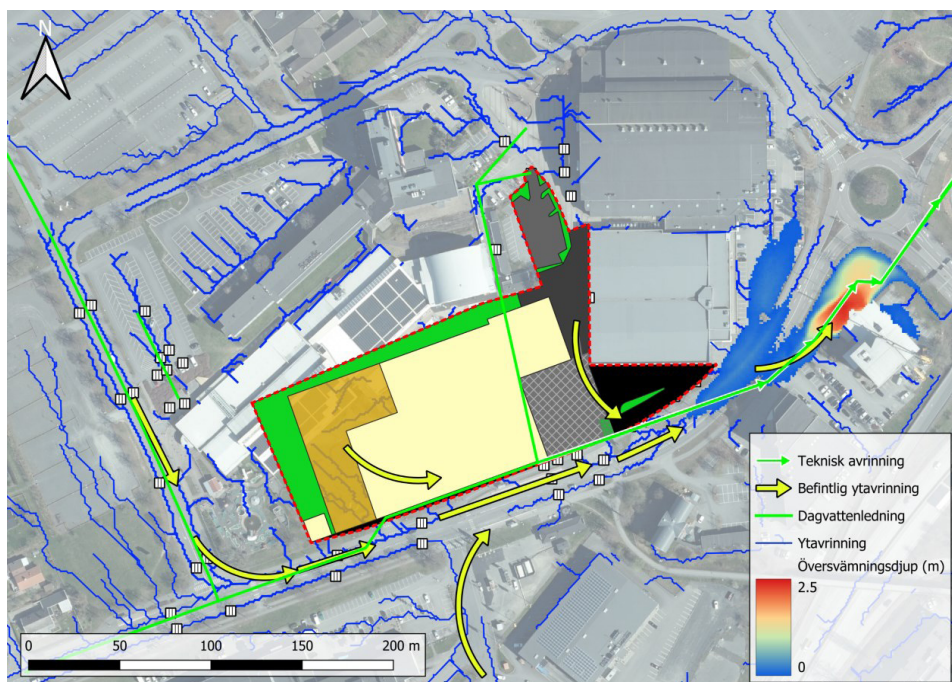
Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen pekas Huskvarnavägen ut som en grön länk men att det finns behov att komplettera grönskan i anslutning till planområdet. Inom planområdet och i närområdet finns det förhållandevis få ekosystemtjänster. Naturvårdsverkets definition av ekosystemtjänster är ”alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet”. I och omkring planområdet råder det till exempel brist på områden som har möjlighet att ta hand om skyfall och den höga andelen hårdgjorda ytor i närområdet orsakar även höga temperaturer.

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Dagvatten är vatten som tillfälligt samlas på markytan när det regnar eller snön smälter. Hur mycket vatten som rinner och hur mycket föroreningar det innehåller beror på hur marken används i ett område. Framför allt innehåller dagvatten från industriområden, vägar och parkeringsplatser oftast föroreningar. I den här detaljplanen förändras inte förutsättningarna för föroreningarna nämnvärt. Halterna av förorenade ämnen är ungefär detsamma eftersom befintliga parkeringsytor omvandlas till område för badhus och ett torg. Men innan det gamla badhuset rivs kommer andelen hårdgjord yta öka och därmed även flödet av vatten till ledningsnätet och recipienten.



Figur 7

Kartan visar bedömd avrinning i och intill planområdet tillsammans med berörda dagvattenledningar och brunnar relevanta för områdets avrinning. Översvämningsdjup motsvarar den vattenmängd som skulle bildas vid 44 mm nederbörd under förutsättningen att alla dagvattenbrunnar är igensatta /ur funktion.

Det finns en lågt liggande punkt längre nedströms där det finns en risk för översvämningar vid skyfall.

Förutsättningen för infiltration inom planområdet är dålig eftersom marken till stor del består av lerig morän och glacial lera, jordarter som inte släpper igenom så mycket vatten.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det finns möjlighet att koppla dagvattenhanteringen till kommunala ledningar. Beräkningar på hur mycket dagvatten planförslaget kommer innebära redovisas i dagvattenutredningen utförd av Rejlers, daterad 2024-04-26. Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna. Det finns tillräcklig kapacitet i kommunens ledningar för tillkommande vatten.

EU:s vattendirektiv började gälla år 2000. Vattendirektivet är ett gemensamt regelverk med syfte att säkerställa att vattnet i Europas sjöar, vattendrag och grundvatten är av bra kvalitet. Sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten som är tillräckligt stora omfattas av direktivet och kallas då för vattenförekomster.

Miljökvalitetsnormerna används för att bedöma vattnets kvalitet och omfattar ekologisk och kemisk status för ytvatten samt kemisk och kvantitativ status för grundvatten. För ytvattnet så bedöms den ekologiska statusen på en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig, medan den kemiska statusen har två klasser: god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Recipienten, alltså mottagaren av dagvattnet från planområdet är Skrämmabäcken som sedan mynnar ut i Vättern-Storvättern. Eftersom Skrämmabäcken är hårt belastad av dagvatten får de redan höga flödena inte öka. Skrämmabäcken är inte klassad som en vattenförekomst, men det är Vättern-Storvättern. Ytvattnet i Vättern-Storvättern har en god ekologisk status

men uppnår ej god kemisk status avseende halterna tributyltenn (TBT), PFOS, dioxiner, dioxinlika PCB, difenyletrar (PBDE) och kvicksilver.

Radon

Marken inom planområdet klassas som låg- till normalradonmark.

Potentiellt förorenade områden enligt länsstyrelsens MIFO-databas

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden registrerade. Ytterligare inventering av området visar att ingen verksamhet eller liknande har förekommit på platsen som skulle kunna medföra föroreningar.

I närheten av planområdet finns flera potentiellt förorenade områden. De flesta ligger i industriområdet söder om planområdet. Generellt lutar marken uppåt mot norr, det vill säga från industriområdet i söder upp mot planområdet i norr. Geotekniska undersökningar i området söder om planområdet visar på att även grundvattnet tenderar att stiga uppåt mot norr (grundvattennivå cirka +107 meter i området söder om planområdet samt cirka +117 meter i planområdets södra del). Förväntad grundvattenströmning är åt söder. Risken för spridning mot planområdet från de potentiellt förorenade områdena söder om planområdet bedöms därför som liten.

Strax söder om planområdet, på andra sidan om Huskvarnavägen, finns en bensinstation (Vargön 5). Stationen bedöms inte påverka planområdet på grund av ovan beskriven spridningsförutsättning samt att en eventuell förorening från en bensinstation ofta är begränsad till en relativt liten yta.



Figur 8

Kartan visar riskklasserna enligt Länsstyrelsens MIFO-databas kombinerat med planområdet markerat med rött.

1 mycket stor risk

2 stor risk

3 måttlig risk

4 liten risk

M åtgärd utförd till nivå mindre känslig markanvändning

U uppgift saknas

Söder om planområdet finns tre objekt med måttlig risk för förorening, riskklass 3. Det är två grafiska industrier (Vilan 7 och Vägporten 2) och en bilvårdsanläggning (Vägporten 5). Ingen av dessa bedöms påverka planområdet med tanke på de potentiella föroreningarnas karaktär, avstånd till planområde och förutsättningar för spridning.

I industriområdet söder om planområdet finns tre objekt som har sanerats (Vargön 6, Vargön 4 och Vingen 4). Inget av dessa bedöms påverka planområdet med tanke på potentiella föroreningars karaktär, avstånd till planområdet och spridningsförutsättningar i området och det faktum att objekten är sanerade. Objektet på Vargön 4 har hanterat halogenerade lösningsmedel, men med tanke på avståndet till planområdet (drygt 300 meter) samt rådande spridningsförutsättningar bedöms objektet inte påverka planområdet.

På ett längre avstånd från planområdet finns fler potentiellt förorenade områden än ovan nämnda. Många av dessa är endast identifierade objekt. På andra sidan E4:an finns ett objekt med måttlig risk för förorening i riskklass 3 och ett med liten risk för förorening i riskklass 4. Cirka 200 meter nordost om planområdet finns en handelsträdgård med liten risk för förorening i riskklass 4. Objektens avstånd och lokalisering gör att dessa objekt inte bedöms påverka planområdet.

Brandfarliga och explosiva varor

Risk från transporter av farligt gods på E4an

Ett generellt riktvärde för att utreda vilken risk farligt gods kan ha på föreslagna åtgärder är om det man planerar för kommer ligga inom 150 meter från det identifierade riskområdet. Eftersom ett badhus kan ha ett stort antal besökare samt eftersom en utrymning kan förväntas ta lite längre tid behövs en särskild bedömning av förutsättningarna göras.

Avståndet mellan platsen för det farliga godset, i det här fallet motorvägen E4, och det område där badhuset ska byggas är ungefär 180 meter. Motorvägen är nedsänkt, och det finns byggnader mellan motorvägen och badhusområdet som skulle fungera som ett skydd vid en eventuell olycka. Detta minskar risken för allvarliga konsekvenser av en olycka, och därför kräver inte kommunen att en mer detaljerad riskanalys genomförs.

Risk från drivmedelsstation

På fastigheten Vargön 5 finns en tankningsstation med tillstånd för fordonsgas och en station med tillstånd för bensin och diesel. Lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011) anger vilka avstånd som anses tillräckliga för att undvika skador på omgivande byggnader vid en brand eller explosion samt hur utrymning av byggnader inom dessa avstånd ska ske. Planrådets läge och utformning medger att det finns förutsättningar att uppfylla krav och rekommendationer enligt lagstiftningen och därför ställs inga krav på en mer detaljerad riskutredning.

Yttemperatur

Länsstyrelsen har tagit fram en karta utifrån satellitdata. Kartan visar den

yttemperatur som avges från olika ytor och är en ögonblicksbild från juni 2018. Planområdet ligger inom ett av de områden i Jönköping som har den högsta uppmätta yttemperaturen, 36-50 grader Celsius.



Figur 9

Karta från Länsstyrelsen som visar yttemperatur juni 2018



Åtgärder för att sänka temperaturen kan vara att minska andelen hårdgjorda ytor och öka andelen planterbara ytor. Planförslaget innebär ingen förväntad ökning av andelen hårdgjorda ytor eftersom byggrätten i stort sett överensstämmer med en befintlig parkeringsplats samt eftersom befintligt bad kommer att rivas och marken iordningställas för planterbar utemiljö.

I projekteringen av den allmänna platsmarken för torg och gator i och i anslutning till planområdet planeras för grönytor. Där ledningar hindrar plantering av träd planeras för buskar. Utformningen av den allmänna platsmarken styrs dock inte med planbestämmelser.

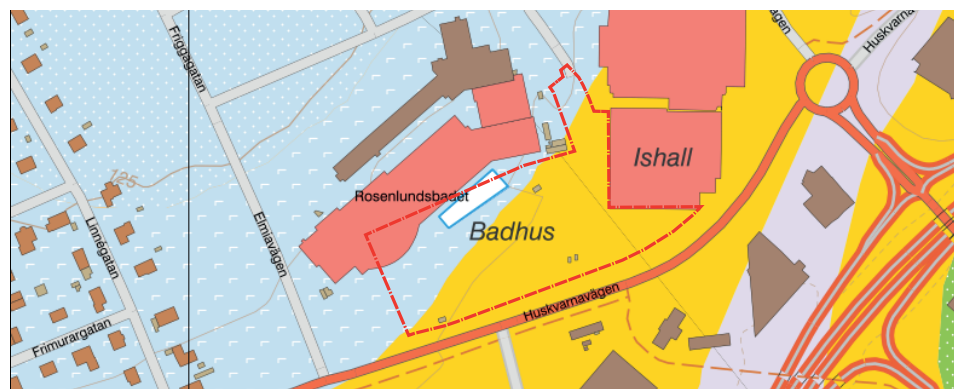
Räddningstjänst

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid och avståndet mellan brandposter understiger 150 meter i enlighet med deloperativa handlingsprogrammet och gällande VAV-norm.

Mark och vegetation

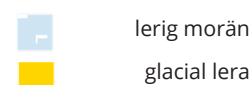
Geoteknik

Enligt SGUs (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta 1:25000-1:100000 består marken inom planområdet av lerig morän och glacial lera. Jorddjup till berg skattas till mellan 30 och 50 meter.



Figur 10

Kartan från SGU visar jordarter kombinerat med föreslagen planområdesgräns



Bebyggelse

Rosenlundsbadet

På platsen har det funnits ett friluftsbad sedan 1968 som ritades av arkitekten Bengt Palmberg. År 1991 byggdes nuvarande badhus som inkluderar en äventyrsdel och ritades av Projektplanering Arkitektgrupp AB.



Figur 11

Foto som visar befintlig badanläggning från sydost med inbyggd hoppbassäng i förgrunden.

Vid detta tillfälle integrerades den befintliga 50-metersbassängen och hoppbassängen i badhuset medan den allmänna bassängen, undervisningsbassängen och plaskdammen fortsatte att användas som utomhusbassänger. År 2005 kompletterades badet med en relaxavdelning. Rosenlundsbadet sysselsätter 27 stycken årsanställda.

Norr om hoppbassängen finns en bowlinghall som är sammanbyggd med intilliggande hotell.

Badhuset ligger till största delen utanför aktuellt planområde. Inom planområdet finns en transformatorstation.

Infrastruktur

Kommunen arbetar aktivt med att resandet med bil inte ska öka även om befolkningen växer. Enligt Jönköpings Program för Hållbar utveckling (2022) ska trafikökningen i kommunen ske med de hållbara färdmedlen gång-, cykel- och kollektivtrafik. De hållbara färdsattn är norm i stads- och trafikplaneringen och ska ges förutsättningar att utvecklas i takt med befolkningsökningen. Inom Rosenlund är 46 % av hushållen utan bil.

Gång

Det finns separata gångvägar på båda sidor om Huskvarnavägen men det är långt mellan målpunkterna i närområdet och endast 9 % av vardagsresorna sker till fots. Det finns tre övergångsställen över Huskvarnavägen längs planområdet med 80 och 110 meter emellan. Stefan Livs gata är en gågata

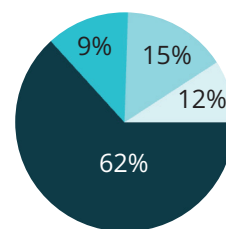
som leder från Huskvarnavägen till hockeyarenans entré och används främst när det är evenemang i hockeyarenan. Längre söderut från Stefan Livs gata ligger en av få broar över E4an för cyklister och gångtrafikanter.

Cykel

Det finns separata cykelvägar på båda sidor om Huskvarnavägen. På norra sidan går huvudcykelstråket mellan Huskvarna och Jönköping. Bron över E4an är en viktig del av cykelnätet och förbinder Österängen med Jönköpings centrum.

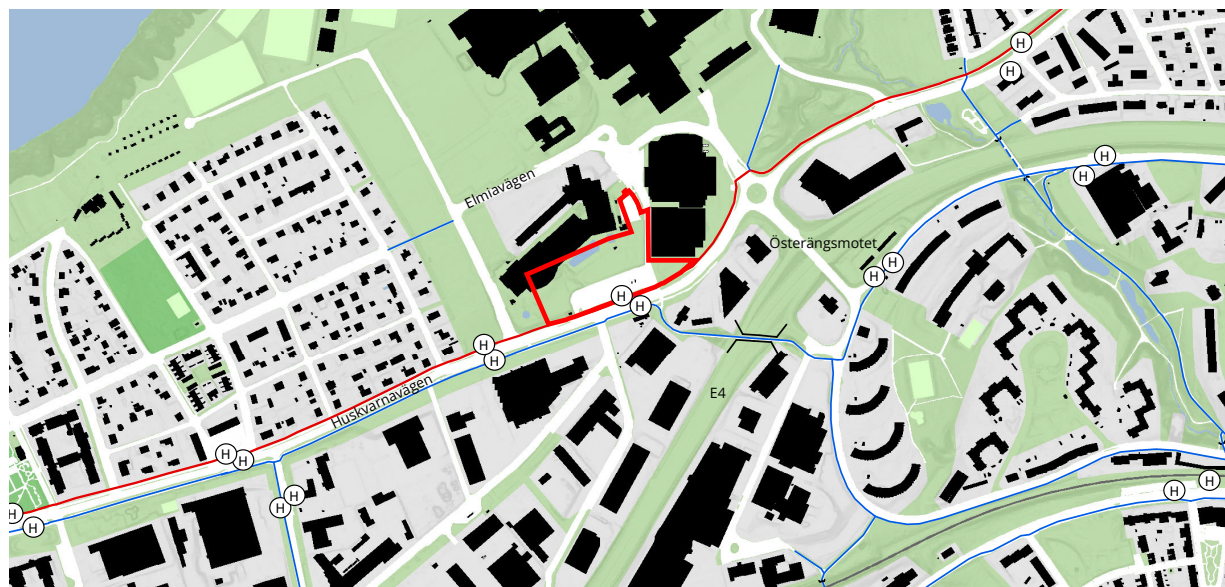
Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger längs Huskvarnavägen i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av två stombusslinjer (1 och 4). Huskvarnavägen ska säkras för framtida spårbunden kollektivtrafik.



Figur 12

Illustrationen visar fördelningen mellan olika trafikslag gällande vardagsresorna inom Rosenlund. 9 % till fots, 15 % med cykel, 12 % med kollektivtrafik, 62 % med bil. Uppgifterna kommer från resvaneundersökningen 2019



Motortrafik

Huskvarnavägen är en del av huvudnätet för biltrafik och ett huvudstråk för uttryckningsfordon. Huskvarnavägen är en infartsväg från E4an via Österängsmotet.

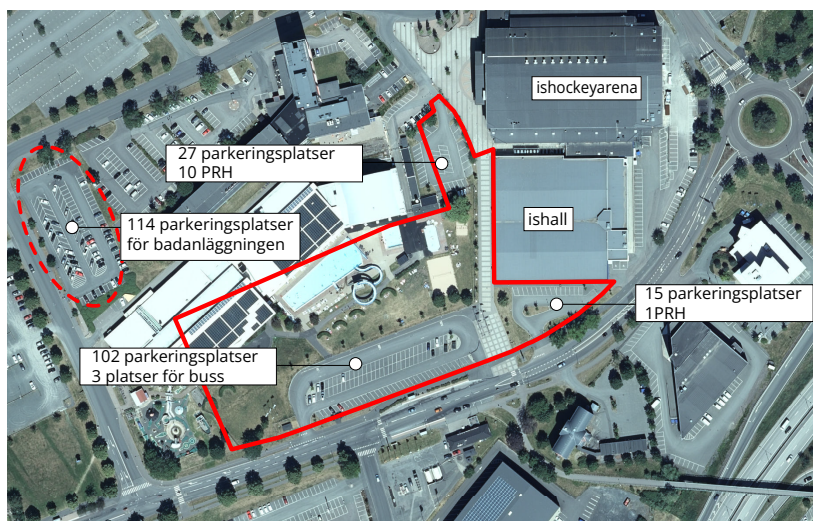
Parkering

Enligt Jönköpings kommuns riktlinjer för parkering måste en särskild parkeringsutredning göras för besöksanläggningar där parkeringsbehovet baseras på antal besökare. Inom planområdet finns idag tre ytor för parkering på kvartersmark med användning parkering. Marken ägs av Jönköpings kommun.

Den största parkeringen rymmer 102 platser för bil och tre platser för buss.

Figur 13

Kartan visar cykelvägar och hållplatser för kollektivtrafik kombinerat med föreslagen plangräns. Huvudcykelstråk är rödmarkerade.



Det är en infartsparkering och bussplatserna används av kollektivtrafiken för extrainsatta bussar vid evenemang.

Parkeringen söder om ishallen har plats för 15 bilar samt en parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH). Den här parkeringen används framför allt av besökare till ishallarna.

Den norra parkeringen rymmer 27 platser för bil och tio platser för rörelsehindrade. Dessa nyttjas främst av personer som besöker evenemang i hockeyarenan.

Den parkeringen som besökare till badet använder idag ligger utanför planområdet och har plats för 114 bilar. Det finns även fler parkeringsplatser på kommunägd mark i närheten men dessa samutnyttjas med andra verksamheter i området.

Tekniska anläggningar

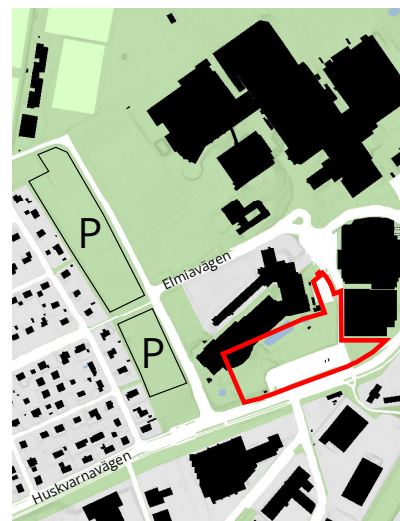
Det finns en mindre transformatorstation för el inom planområdet. På kvartermarken inom planområdet finns utöver elledningar för verksamheten även allmänna ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, optofiber och fjärrvärme.

Offentlig och kommersiell service

Österängen, som är det närmast belägna centrumet, ligger cirka 800 meter sydost om planområdet. Det är fyra kilometer till Jönköpings resecentrum och tre kilometer till Huskvarna centrum.

Norr om planområdet ligger en hotellanläggning, Jönköpings konserthus och mässområdet Elmia. Direkt öster om ligger ishockeyarenan med tillhörande ishallar. Cirka 400 meter därifrån finns sportanläggningar för curling, bowling och racketsport.

Söder om Huskvarnavägen finns ett verksamhetsområde som till största delen är planlagt för industriändamål men som huvudsakligen nyttjas för försäljning av sällanköpsvaror, kontor och liknande verksamheter.



Figur 14

Kartan visar parkeringsplatser som ingår i planområdet samt de som tillhör befintlig badanläggning kombinerat med föreslagen plangräns.

Figur 15

Kartan visar parkeringar som samutnyttjas av närliggande verksamheter kombinerat med föreslagen plangräns.

Kulturmiljö

Rosenlundsbadet

Friluftsbadet som byggdes på platsen 1968 hade en stark koppling till det närliggande hotellet och anläggningen var en tidstypisk representant för motorvägsarkitekturen. När badhuset byggdes 1991 integrerades 50-metersbassängen och hoppbassängen vilket ledde till att den tidigare så tydliga kopplingen mellan verksamheterna försvann.

Det tillkommande badhuset med äventyrsbad är representativt för sin tid vad gäller innehåll, men själva byggnaden bedöms inte ha några kulturhistoriska värden som är värda att bevara. Badhuset är inte inkluderat i kommunens kulturminnesvårdprogram, och en kulturhistorisk utredning anses inte vara nödvändig för att bedöma detaljplanens konsekvenser.



Figur 16

Äldre foto som visar friluftsbadet och angränsande hotellanläggning
Jönköpings Läns Museum

Fornlämningar

Det finns inga kända fynd inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök. Marken inom planområdet är ianspråktagen i varierande omfattning och det översta lagret (1-2 meter) består av fyllnadsmassor.

Ur fornlämnings synpunkt finns inga hinder mot den planerade byggnationen. Enligt länsstyrelsens samrådsyttrande, daterat 2024-01-23, krävs ingen arkeologisk utredning.

Social hållbarhet

Medborgardialog

Som en del i arbetet med att ta fram lokalprogrammet för ett nytt Rosenlundsbad har Kultur- och fritidsförvaltningen genomfört både

medborgardialog och samtal med fokusgrupper. Medborgardialogen genomfördes under 2017.

Fokusgrupperna har bestått av olika intressegrupper så som motionärer, vattensportsföreningar, pensionärer, småbarnsföräldrar, skolelever, besökare till badet, Funktionsrätt, unga inom HBTQI m.fl. De har vid tillfällena fått möjlighet att lämna synpunkter på vad som är viktigt i ett nytt bad för dem.

Fokusgruppernas inspel kring tillgänglighet, trygghet och trivsamt miljö kommer att beaktas vid kommande projektering.

Folkhälsa

Tillgång till badhus är viktigt för hälsan och verksamheten riktar sig till många olika grupper med olika behov. Det inkluderar aktiviteter som babysim, motion, träning, tävling, rehabilitering och de som bara vill njuta av att bada utan krav på prestation.

Simundervisning är en viktig del av verksamheten och en god tillgång till anpassade bassänger är avgörande för att kunna erbjuda simskolor för olika åldrar och färdighetsnivåer.

Platsanalys

Landskapsbild

Rosenlundsbankarnas särprägel är av särskilt värde för Jönköping-Huskvarnaområdets identitet då bankarna utgör ett av huvuddragen i landskapsbilden invid Vätterns södra strand. Bankarna och stadssiluetten är särskilt urskilningsbara från öster.



Figur 17

Foto över
Rosenlundsbankarna
från Huskvarna

Inom planområdet

Marken inom planområdet sluttar från omkring 118 meter över nollplanet i nordväst till 112 meter över nollplanet i sydost.

Byggnader

Planområdet omges av storskaliga byggnader. På norra sidan av Huskvarnavägen finns främst besöksanläggningar för sport och evenemang. Söder om Huskvarnavägen ligger ett verksamhetsområde med kontor och detaljhandel för sällanköpsvaror såsom elektronik och bilar. Fastigheterna är stora och byggnaderna ligger långt indraget från gata och omges av stora asfalterade parkeringsytor.

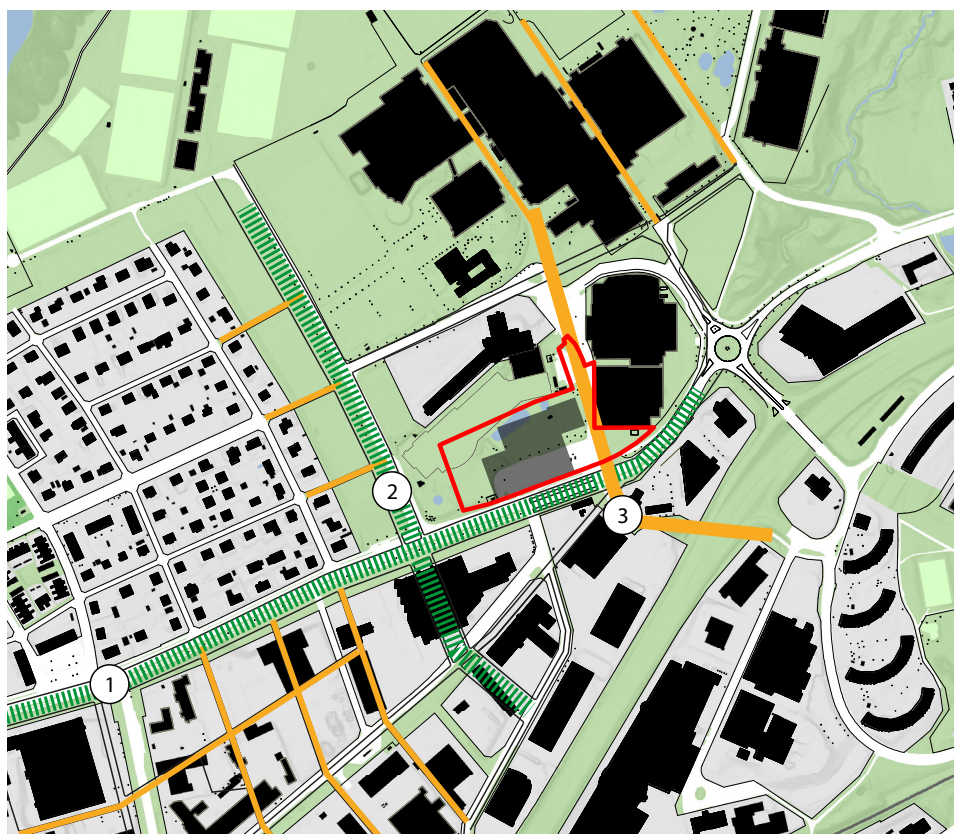
Väster om planområdet finns ett område med en blandning av småhus och mindre flerbostadshus. Norr om planområdet ligger Rosenlundsbankarna, ett friluftsområde med öppna fält i anslutning till Vättern.

Gator

Gatunätet i omgivningen är stormaskigt och kvarteren är omkring 250 meter breda. Huskvarnavägen har separata körfält för svängande fordon för att hantera stora trafikmängder till mässområdet. Det finns gång- och cykelväg på både norra och södra sidan. Det är ett brett gaturum med som minst uppemot 60 meter mellan byggnaderna. En enkelsidig allé med etablerade träd delar upp rummet och bidrar med grönska och skugga.

Stadsanalys

Huskvarnavägens funktion som huvudstråk och grön länk behöver stärkas. En framtida sektion behöver, utöver träd, även rymma separata körfält för kollektivtrafik som ska säkras för spårbunden trafik. Vägsektionen uppskattas som mest bli omkring 40 meter bred.



Figur 18

Illustrationen visar med orange linjer var det finns behov att komplettera infrastruktur och med grön linje var det finns behov att stärka gröna stråk kombinerat med föreslagen plangräns.

1. Huskvarnavägen
2. Elmiavägen
3. Stefan Livs gata och gång- och cykelbro över motorvägen

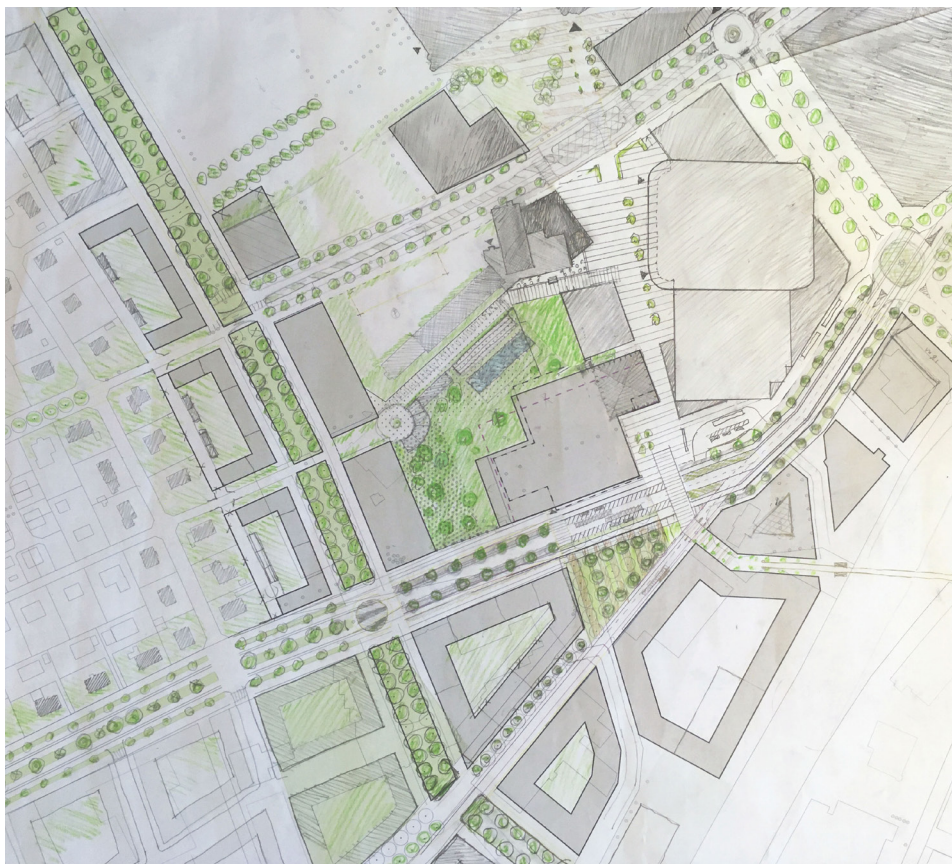
Förutsättningarna längs med Huskvarnavägen skiftar men det är önskvärt att sektionen blir enhetlig genom Rosenlund. I anslutning till planområdet förändras förutsättningarna då den befintliga trädraden upphör samt eftersom det är ett hållplatsläge. Denna hållplats kommer bli entréplatsen till evenemangsstaden.

Elmiavägen leder ut mot Rosenlundsbankarna och det är viktigt att kopplingen mellan stad och naturområdet inte förloras.

De orange linjerna i figur 18 markerar områden där tätheten i gatunätet behöver öka för att främja gång- och cykeltrafik. Stefan Livs gata behöver få en tydligare riktning och fler entréer för att stärkas i sin funktion som entréstråk till evenemangsstaden.

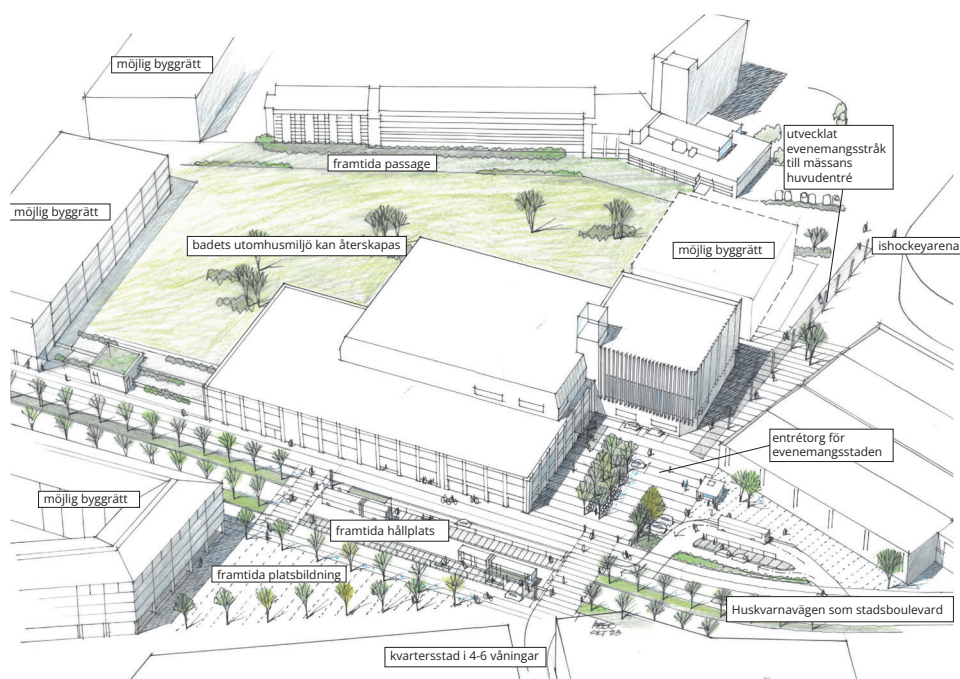
Vision för ett framtida Rosenlund

Visionen för Rosenlund är tät kvartersstad med 4-6 våningar med Huskvarnavägen som en ny bred stadsboulevard. Stefan Livs gata blir ett tydligt huvudstråk upp till mässans huvudentré med en serie av väl definierade offentliga platser. För stadsutvecklingsområdet Rosenlund finns ännu inget framtaget planprogram.



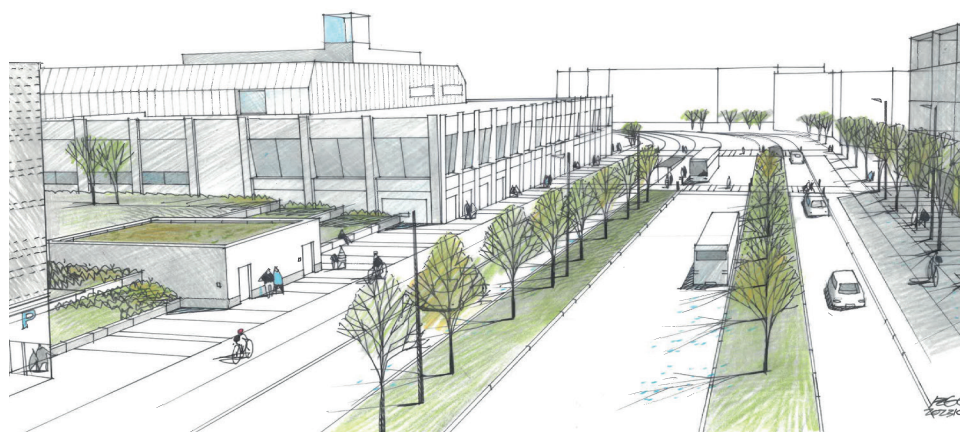
Figur 19

En idéskiss över hur ett framtida mer tätbyggt Rosenlund kan se ut.



Figur 20

Perspektivet ovan visar badet i en framtid då Huskvarnavägen är en stadsboulevard med separata körfält för kollektivtrafik och gatutråd. Stadsomvandlingen av Rosenlund till kvartersstad har genomförts. Stefan Livs gata har utvecklats till ett evenemangsstråk.



Figur 21

Perspektivet nedan visar vy från sydväst med Huskvarnavägen som stadsboulevard med ny större hållplats.



Figur 22

Foto från Huskvarnavägen vid samma punkt som figur 21

Planförslag

Rosenlundsbadet är kommunens största badanläggning och har ett omfattande renoveringsbehov. Utredningar har visat att byggnation av ett nytt bad är det mest hållbara alternativet. Politiskt beslut har också fattats angående läge och fördelarna med att finnas kvar på Rosenlund har övervägt. Platsen är etablerad, ligger centralt mellan Huskvarna och Jönköping och förutsättningarna för att resa kollektivt är mycket goda.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nybyggnad av idrottsanläggning och ett entrétorg för evenemangsområdet. Det nya badet kommer att byggas i anslutning till det befintliga Rosenlundsbadet. Efter färdigställande kommer befintligt bad att rivas.

Kultur- och fritidsnämnden bedömer att nya Rosenlundsbadet kommer att ha cirka 500 000 besökare per år. Historiskt har nivåerna varit liknande och syftet med det nya badet är inte primärt att locka fler nya besökare till badet. Enligt statistik från tidigare år finns det en fluktuation av besökare mellan cirka 800 personer per dag till 1400 personer per dag.

Det nya Rosenlundsbadet kommer att ha en läktarkapacitet på cirka 1500 platser, med en maximal kapacitet på cirka 1800 inklusive aktiva och arrangörer.

Stadsbyggnadsidé

Torget är entréplatsen till hela evenemangsområdet och till badet. Torget är en del av ett stråk som leder norrut och kopplar samman hockeyarenan, konserthuset och mässområdet. Stråket är en plats där gångtrafikanter och cyklister har företräde. Träd och markbeläggning ska användas för att stärka stråkets riktning. Stråket ska utformas för att vara tryggt vid både stora folkmassor och när det är lugnt.

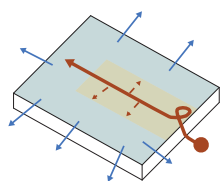
Badhuset är en offentlig byggnad som bör utmärka sig i omgivningen. Byggnadens sydöstra hörn ligger i fonden på två offentliga platser och fasaderna ska utformas med en detaljeringsnivå som fungerar i en stadsmiljö. Fasaden mot Huskvarnavägen får ett stadsmässigt utförande.

Arkitektonisk idé

Nya Rosenlundsbadet är en byggnad där innerstadens arkitektur möter sportens arkitektur. Byggnaden består av tre volymer med olika karaktär för att tydliggöra att de inrymmer olika funktioner.

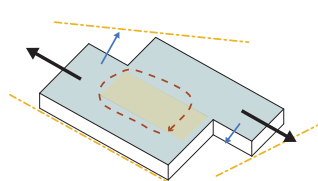
Mot Huskvarnavägen och entrétorget har byggnaden en lägre volym med ett stadsmässigt uttryck med en modulindelning av fasaden med möjliga sittplatser i söderläge och uppglasade ytor i hörn.

Den största av de tre byggnadsvolymererna med 50m bassäng och läktarrum har ett fasaduttryck som signalerar simsport och sportens arkitektur. Byggnadens storlek och karaktär harmonierar med dess mer storskaliga omgivning, då den vänder sig mot hotell- och mässområdet.



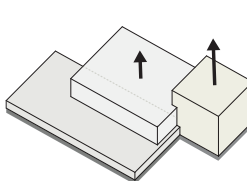
PROGRAM

Badets funktioner med bassängrum i fasad åt olika väderstreck. En central kärna med entré och omklädningsrum. Ett tydligt huvudstråk genom byggnaden skapar struktur.



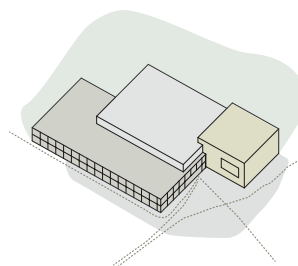
ANPASSNING

Funktioner förskjuts för att badet ska anpassas till platsen mellan Huskvarnavägen, befintligt bad och Stefan Livs gata. Nya utblickar tillkommer och det skapas en rundgångsmöjlighet runt den centrala kärnan.



VOLYMER

Bassängplanet placeras på en bas med som innehåller teknikutrymmen, lokaler och kringfunktioner som krävs för badets drift. Rumsvolymerna anpassas till bassängernas olika funktioner.



KARAKTÄR

Volymerna ges olika karaktär för att spegla att de interört har olika funktioner. Hoppbassängens höga volym i foden av entréplatsen. Entréer mot torg och gata i en lägre volym med en modulindelning av fasad för att bryta upp skalan mot Huskvarnavägen. En större volym mot badhusparken med ett fasaduttryck som signalerar simsport och sportens arkitektur.

Från entréplatsen utanför badet går man vidare in till ett inre entrétorg. Man rör sig upp en våning till bassängplanet där besökaren möts av reception och café. Badhusets inre stadsplan är uppbyggd med ett huvudstråk genom hela anläggningen varifrån besökaren tar sig till de olika bassängrummen via mindre sidogator. Huvudstråket går genom en central öppen kärna med omklädningsfunktioner uppdelad i mindre kvarter för ökad orienterbarhet.

Figur 23

Byggnadsdiagram som illustrerar den arkitektoniska idén

Samspel

Placeringen av det nya Rosenlundsbadet förstärker det befintliga evenemangsstråket, Stefan Livs gata, och skapar en tydlig riktning från Huskvarnavägen upp till ishockeyarenan, mässområdet och hotellet. Genom att placera badet på detta sätt, skapas också ett torg och entréplats för hela evenemangsstaden. Entréplatsen framför badet blir en ny samlingspunkt för hela stadsdelen Rosenlund. Genom badets placering kan befintligt bad hållas öppet fram till dess att det nya står klart.

Byggnaden är anpassad till befintliga höjder upp mot hotellet och markerar ett stadsrum längs Huskvarnavägen som i framtiden kommer bli en stadsboulevard. På detta sätt förhåller sig byggnaden både till nuvarande sammanhang och den framtida stadsbilden med en stadsmässig exploatering söder om Huskvarnavägen.

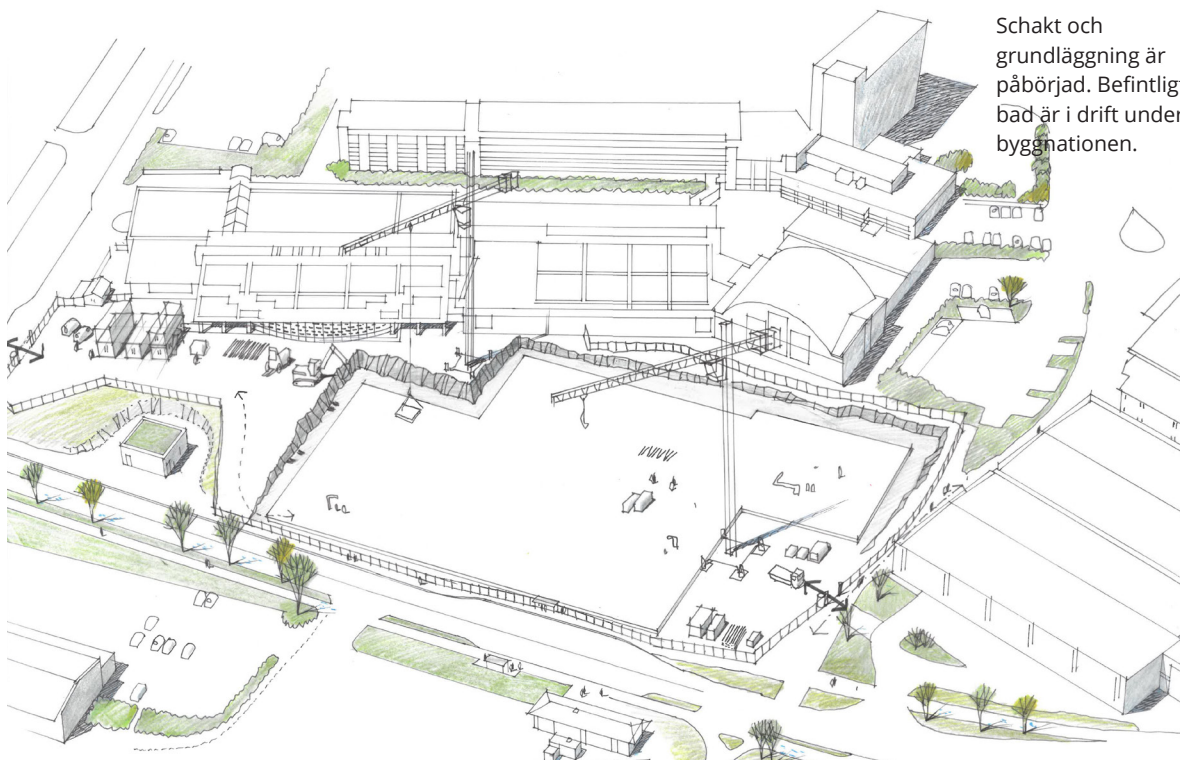
Bidrag

Den nya placeringen av badets entré innebär mer liv och rörelse i området även då det inte pågår stora evenemang. Detta bidrar till ökad trygghet och gör stadsdelen mer attraktiv för besökare. Byggnadens placering längs huvudcykelstråk och hållplats gör dessutom verksamheten mer tillgänglig för alla invånare.

När befintligt bad rivs skapas en möjlighet att i framtiden utveckla en badhuspark för idrott, passage och rekreation. Rosenlundsbadet och den nya entréplatsen bidrar till att området får ett ökat fokus kring Stefan Livs gata och befintliga verksamheter längs evenemangsstråket.

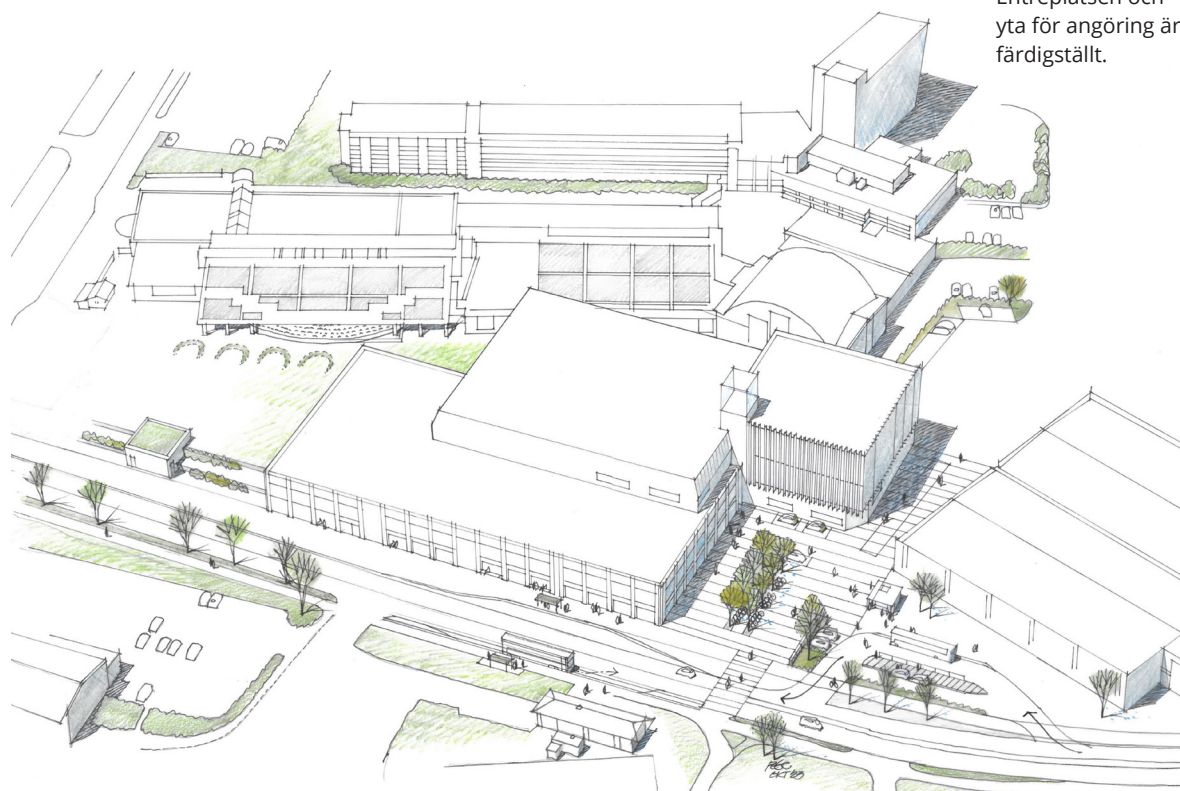
Figur 24- skede 1

Schakt och grundläggning är påbörjad. Befintligt bad är i drift under byggnationen.



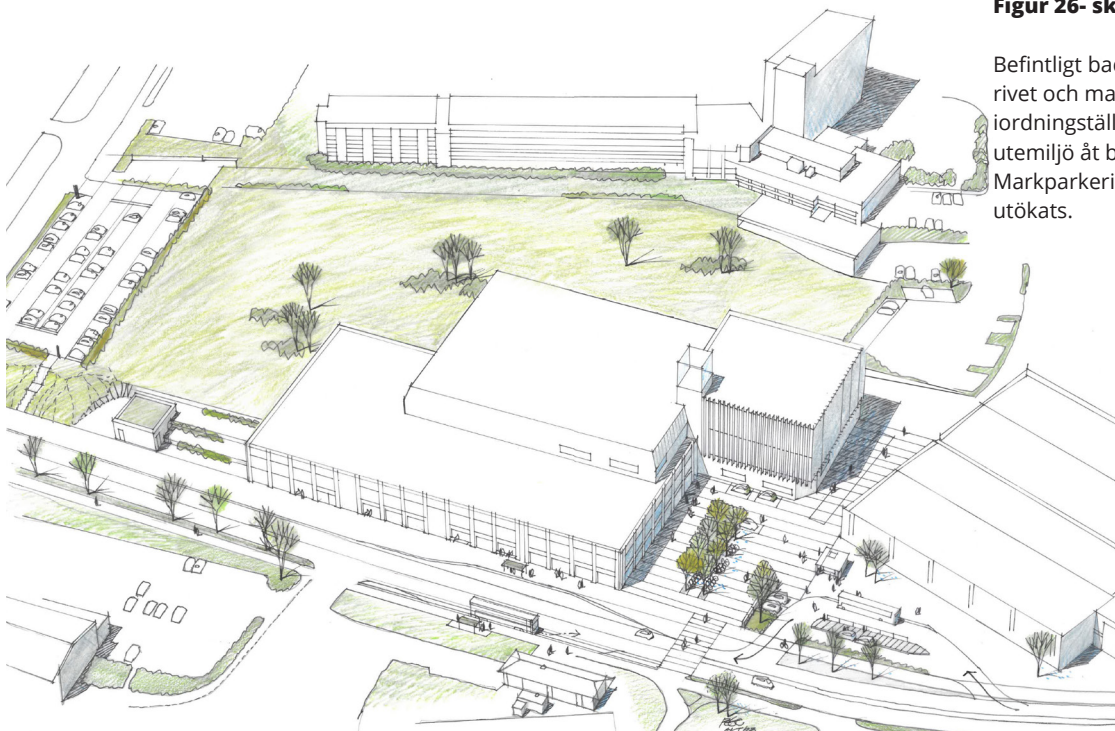
Figur 25 - skede 2

Nya badet är byggt och taget i bruk. Entréplatsen och yta för angöring är färdigställt.



Figur 26- skede 3

Befintligt bad är rivet och marken är iordningställd som utemiljö åt badet. Markparkeringen har utökats.



Figur 27 - skede 4

Huskvarnavägen är en stadsboulevard med separata körfält för kollektivtrafik och gatuträd. Stadsomvandlingen av Rosenlund till kvartersstad har genomförts. Stefan Livs gata har utvecklats till ett evenemangsstråk. Parkering sker i P-hus.



Kvartersmark

Byggnad

Planförslaget har en bruttoarea på drygt 16 000 kvm fördelat på två våningsplan. På den övre våningen finns bassängerna, caféet, läktaren och omklädningsutrymmen, medan teknikutrymmen, personalutrymmen, leveranser och sophantering finns på entréplanet. En planbestämmelse bestämmer att huvudentrén ska placeras mot torget. Leveranser och sophantering föreslås ske från Stefan Livs gata. Planförslaget innebär utbyggnadsmöjligheter av badanläggningen västerut.

Inlämnat gestaltungsförslag visar att hoppdelen kommer att vara den högsta volymen och i enlighet med den arkitektoniska idén kommer övriga två volymer att särskilja sig genom att vara lägre men även genom att ha egna fasaduttryck.

Nockhöjd är takkonstruktionens högsta punkt och byggnadens faktiska höjd beror på marknivån. Tillåten nockhöjd, +145,0 meter och +137,0 över angivet nollplan, innebär att byggnadens höjd vid planerat läge för hopptornet kan bli omkring 30 meter och tillåten höjd för övriga delar av byggrätten kan bli omkring 23 meter. Volymerna i illustrationerna är lägre än tillåten byggrätt. Mot Huskvarnavägen är nockhöjden på illustration +126 meter över angivet nollplan vilket innebär att byggnadens höjd blir omkring 12 meter.

Tillåten nockhöjd är lägre än hotellet (+149 möh) men högre än ishockeyarenan (+135 möh).

Enligt översiktsplanen är förväntad skala inom stadsomvandlingsområdet Rosenlund fyra till sex våningar vilket skulle innebära en höjd motsvarande

Figur 28

Perspektivet visar badet och entrétorget sett från Huskvarnavägen



omkring +135 möh (20 meter byggnadshöjd) i närheten av planområdet.

Utemiljö

När befintligt bad rivs kommer marken att iordningställas och utgöras av planterbar yta. Viss utfyllnad kommer att behöva göras för att marken ska komma upp i nivå med bassängplan. Den största delen av utemiljön ligger utanför planområdet och kommer i huvudsak utgöras av gräsmatta. Ytor kommer finnas för att anlägga en fördröjningsyta för dagvatten.

Parkering

Planförslaget redovisar 220 parkeringsplatser på kvartersmark. Utöver den befintliga parkeringen med 114 parkeringsplatser kan en ny yta med 106 platser anordnas. Ytorna för parkering ligger på fastigheten Rosenlund 2:1, inom badanläggningens tomt men ingår inte i planområdet. Se figur 14 och 30 för mer information.

Två parkeringsplatser som är anpassade för rörelsehindrade (PRH) kan anordnas på kvartersmark inom 25 meter från badets entré samt ytterligare två i anslutning till ytan för på- och avstigning. Här kommer det även finnas utrymme för en buss att angöra.

Den norra parkeringen planläggs delvis som torg men bedöms inte påverkas av byggnationen av badet. Det kan eventuellt behövas en stödmur i söder mot vändplatsen men antalet parkeringsplatser kommer inte att påverkas.

Utrymning

Avståndet mellan brandpost och angreppspunkt kommer att understiga 100 meter. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplatser och byggnadens angreppspunkter kommer understiga 50 meter i enlighet med BFS 2011:26 5:721.

Utrymning av byggnaden kommer att ske åt flera väderstreck. Eftersom det sker många transporter med farligt gods på E4an och badanläggningen har många besökare samt en fördröjd utrymning kräver en planbestämmelse att utrymningsväg måste finnas på motsatt sida från riskkällan, det vill säga på norra sidan av byggnaden. Bassängplan och läktare ligger på plan +1 och utrymning kommer kunna ske norrut. Räddningsväg kommer att anordnas på kvartersmark norr om badet.

Angreppspunkter på entréplan nås via uppställningsplatser på Stefan Livs gata och Huskvarnavägen.

Leveranser

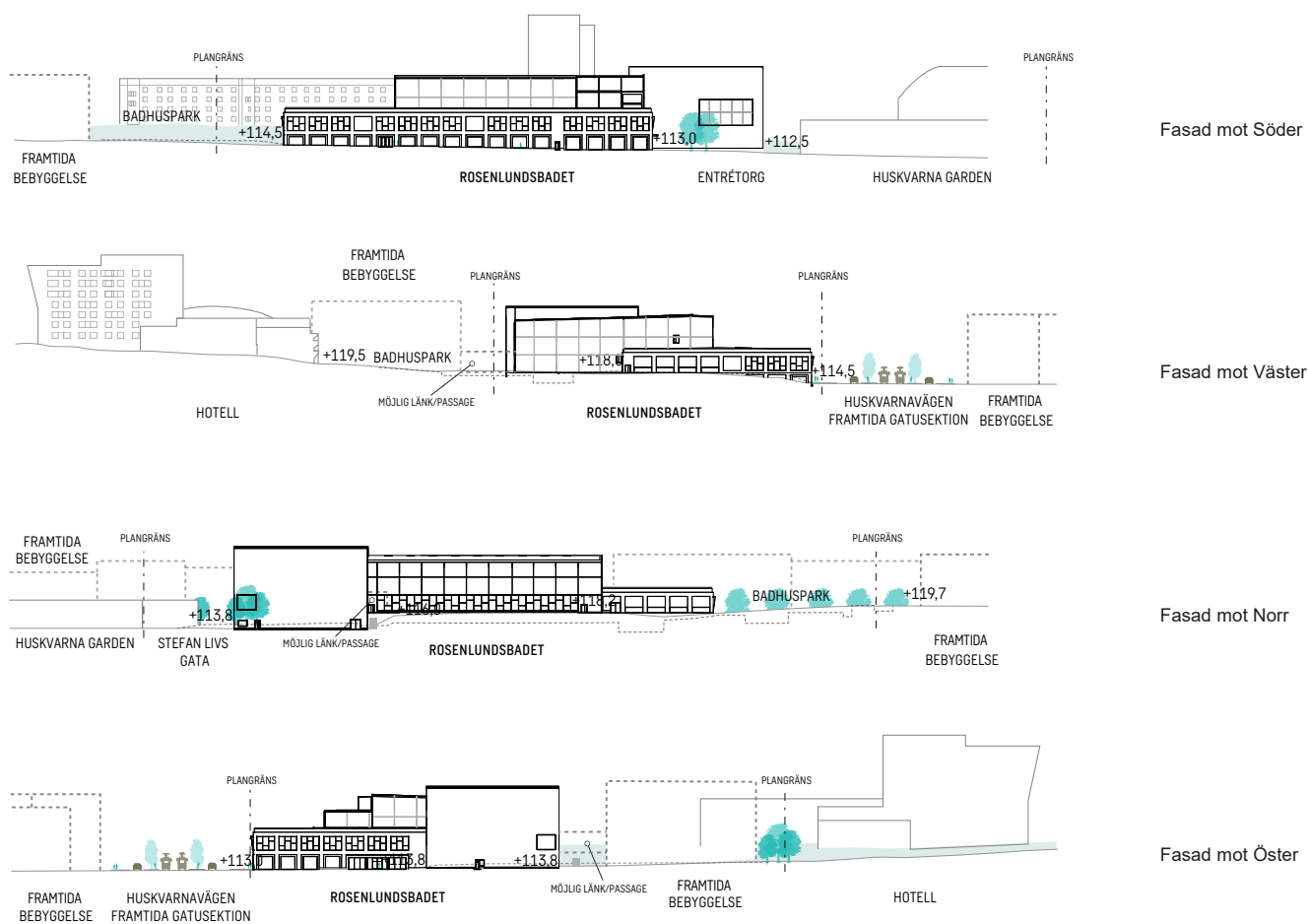
Inlastning av varor och hantering av avfall kommer ske norrifrån.

Figur 30 (nästa sida)

Situationsplanen visar
badanläggningen
och den allmänna
platsmarken
kombinerat
med föreslagen
planområdesgräns

Figur 29

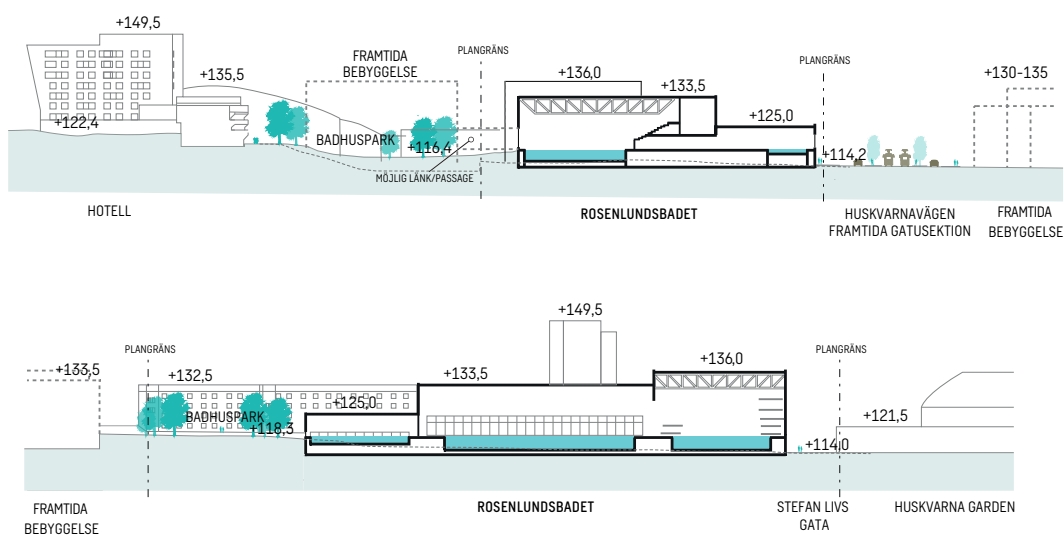
Fasader från söder,
väster, norr och öster.





Figur 31

Sektioner.
Sektionsmarkeringar
visas på figur 30



Tvärsektion

Längdsektion



Figur 32

Perspektiv från norr
längs med Stefan Livs
gata

Miljöfarliga ämnen

Till befintlig badanläggning sker fem leveranser av klor varje år. Bedömningen är planerad anläggning kommer ha likvärdig hantering.

Tekniska anläggningar

Planförslaget innebär en ny placering av transformatorstation. Användningsområdets storlek är anpassat efter en trippelstation som ska kunna kläs in. Bestämmelser om maximal nockhöjd 6,0 meter möjliggör att stationen kan förses med sadeltak.

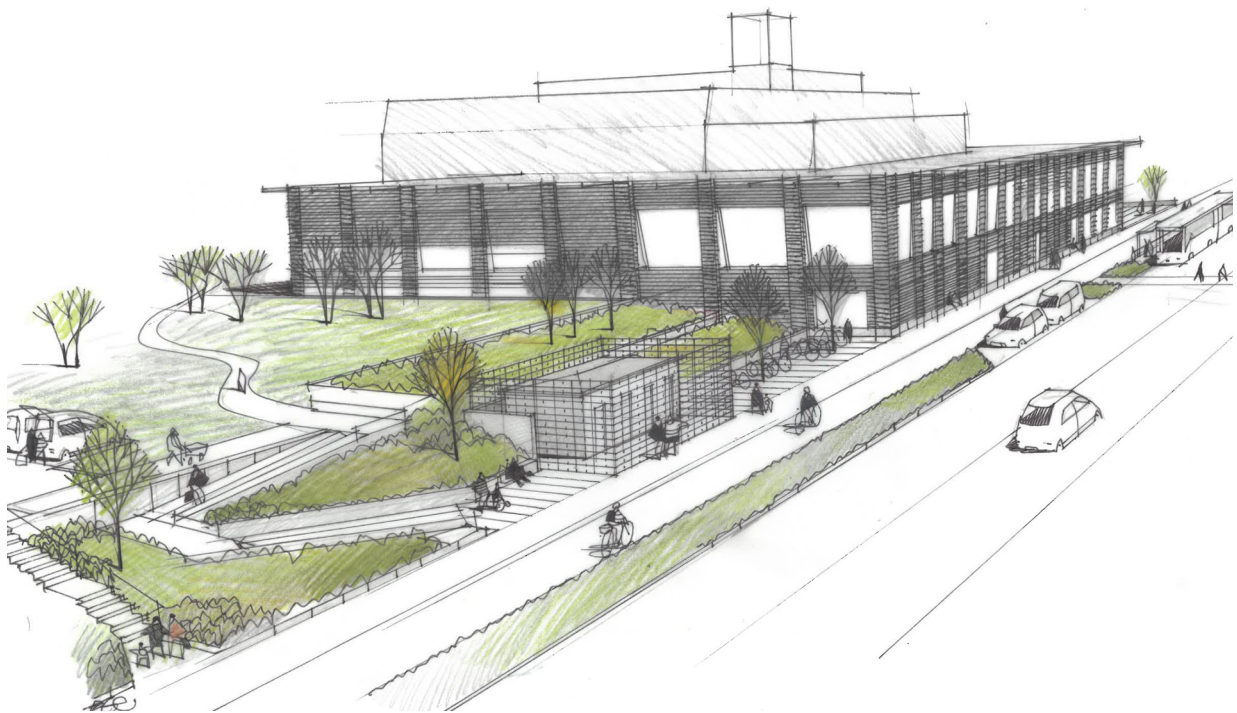
Byggnation av badet innebär att befintliga ledningar på kvartersmarken kommer behöva flyttas. Dessa läggs i gatumark och u-område behövs därmed inte.

Allmän platsmark

GATA

Syftet med gatumarken inom planområdet är att bredda Huskvarnavägen. Detta möjliggöra en framtida utbyggnad av separata och mittförlagda körfält för spårbunden kollektivtrafik. Det finns inget påbörjat projekt för ombyggnationen av Huskvarnavägen så förutsättningen för planen är att gatusektionen kommer vara oförändrad.

Eftersom byggnationen av badet och då särskilt parkeringens föreslagna placering förväntas öka flödet av gång- och cykeltrafik längs Huskvarnavägen



Figur 33

Perspektiv från väster längs med Huskvarnavägen.

har en förprojektering utförts för marken norr om befintlig körbana. En omdisponering av ytorna har föreslagits och gång- och cykelvägen har breddats och rätats ut. Ytan mellan cykelbanan och körbanan föreslås användas för plantering, hantering av dagvatten, parkeringsfickor för rörelsehindrade samt hållplats för kollektivtrafik.

Övergångsstället i förlängningen av Stefan Livs gata har fått ett justerat läge för att skapa en mer trafiksäker utfart från angöringsytan söder om ishallarna.

TORG

Badets entré är riktad mot ett torg. Det här torget är entréplatsen till evenemangsstråket som leder upp till ishockeyarenan och vidare till Jönköpings konserthus och mässområdet Elmia. Stråket kommer fortsätta vara en plats där gångtrafikanter och cyklister har företräde men även omfatta ytor för angöring, parkeringsplatser för rörelsehindrade och leveranser.

Området för på- och avstigning kommer att vara tydligt avgränsad till den östra delen av torget för att hålla entréplatsen fri från fordonstrafik. Trädplantering och låga murar kan användas för att avgränsa dessa ytor.

Det är viktigt att in- och utfarten till angöringszonen utförs på ett tydligt sätt eftersom de korsar gång- och cykelvägen. Man kan till exempel låta gång- och cykelbanan vara genomgående och använda olika markbeläggningar för att visa att man ska vara försiktig.

På entrétorget kommer det finnas fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade personer, varav två kommer att ligga på kvarteretsmark och enbart vara



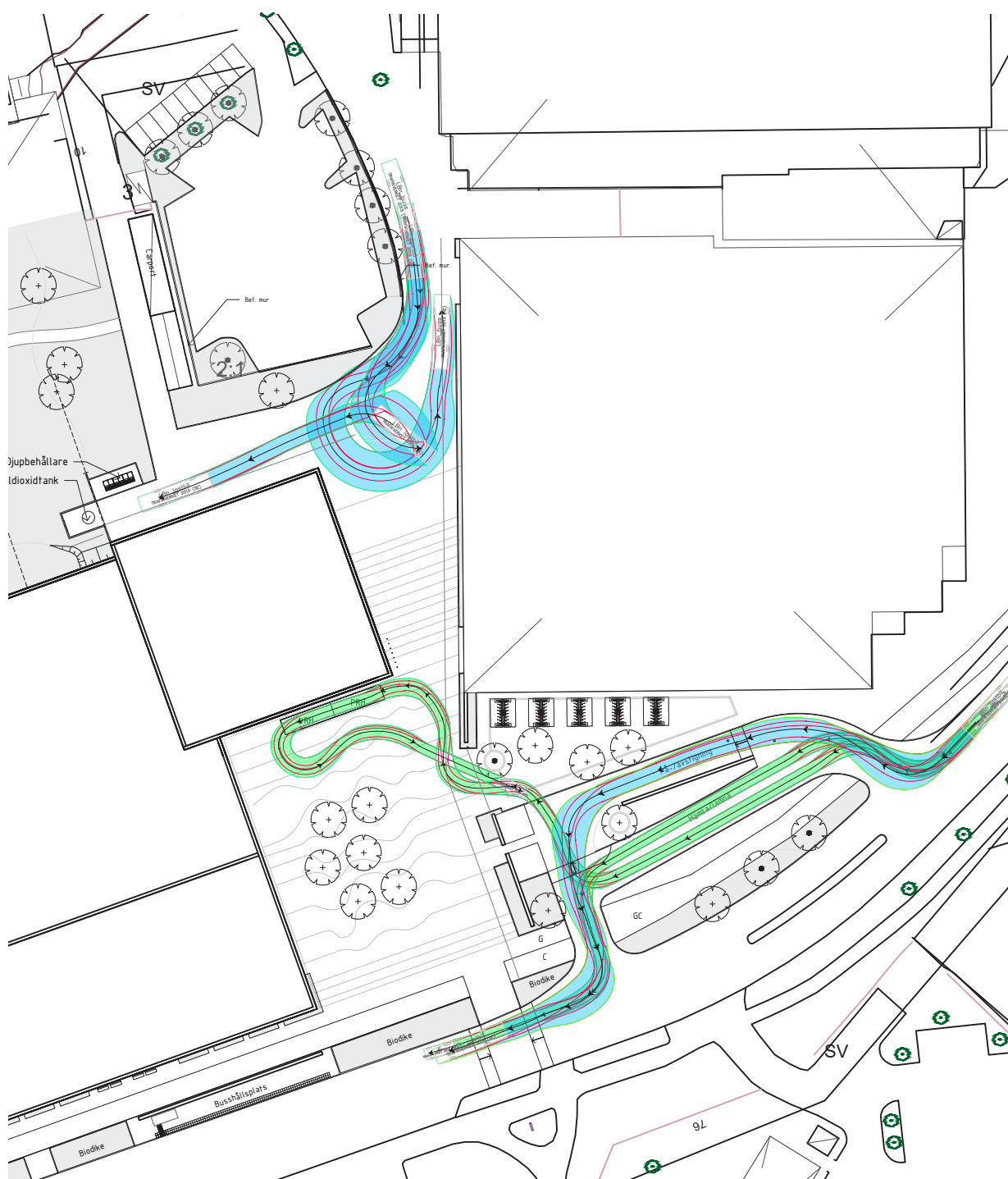
tillgängliga för besökare till badet. Det kommer också att finnas cirka 80 cykelparkeringar.

Leveranser till badet kommer att göras från norr och stråket måste kombineras med en vändplats för att undvika trafik söderut där stråket blir smalare och leder ut på torget. Vändplatsen är dimensionerad för avfallsfordon. Eftersom det inte är möjligt att helt undvika backrörelse är det viktigt att platsen utformas för att skapa en trafiksäker miljö.

Den norra parkeringsplatsen kommer delvis planläggas för allmän platsmark med användning torg men påverkas inte fysiskt av planförslaget. Eventuellt behövs en stödmur mot vändplatsen.

Träd kommer planteras för att markera stråkets riktning, men hänsyn behöver tas till ledningar som begränsar var träden kan planteras.

Figur 34
Flygperspektiv
från sydost över
entréplatsen



Figur 35

Ritningen visar
föreslagen
programmering av
torgytan. Blå och gröna
linjer visar körspår
för lastbilar och
personfordon.

Utredningar och dispenser

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan med tillhörande checklista finns som bilaga till planhandlingarna. Kommunen bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att genomförandet av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Därmed behöver en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande daterat 2024-01-23.

Generellt biotopskydd

Fler än fem vuxna träd utefter en väg omfattas av det generella biotopskyddet för allé.

Längs med Stefan Livs gata finns en enkelsidig allé som består av sex fågelbär som planterades år 2000 och fem bergkörsbär som planterades år 2010.

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande att allén inte omfattas av det generella biotopskyddet eftersom träden är yngre än 30 år och har en stamdiameter som understiger 20 cm.

Anmälningsskydd enligt Miljöbalken

Den som avser att driva bassängbad för allmänheten eller där många människor badar måste göra en anmälan till kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd innan verksamheten påbörjas. Det regleras i 38 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Dagvattenutredning

Till arbetet med detaljplanen har dagvattenutredning tagits fram, Rejlers 2024-04-26.

Utredningen har studerat nuvarande situation och hur den förändras när detaljplanen genomförs. För att beräkna flödet vid ett 10-årsregn har klimatkoefficient 1,25 använts och för skyfall har klimatkoefficient 1,4 använts.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att, vid 10-årsregn, kan dagvatten från kvartersmarken ledas till en förbindelsepunkt och vidare i kommunens ledningsnät. Kapacitet för tillkommande vatten från planområdet finns i kommunens ledningsnät. Fördröjning på kvartersmark är dock alltid positivt och i linje med kommunens antagna VA-plan från 2021 som förordar en öppen och trög avledning.

På allmän platsmark finns viss möjlighet för fördröjning och avledning till växtbäddar eller trädgröpar. All fördröjning som kan tillskapas inom planområdet är positivt och gör att belastningen på nedströms område minskar

både vid 10-årsregn och vid skyfall.

Mängden dagvatten kommer att öka något så länge både det gamla och det nya badhuset finns kvar. När det gamla badhuset rivs och man i stället anlägger en grönyta kommer belastningen från området att minska, och till och med bli mindre än idag om en fördröjningsanläggning anläggs. Exakt placering och vilken typ av fördröjning som anläggs kommer att studeras i projekteringsskedet eftersom det inte ställs krav på detta i detaljplanen.

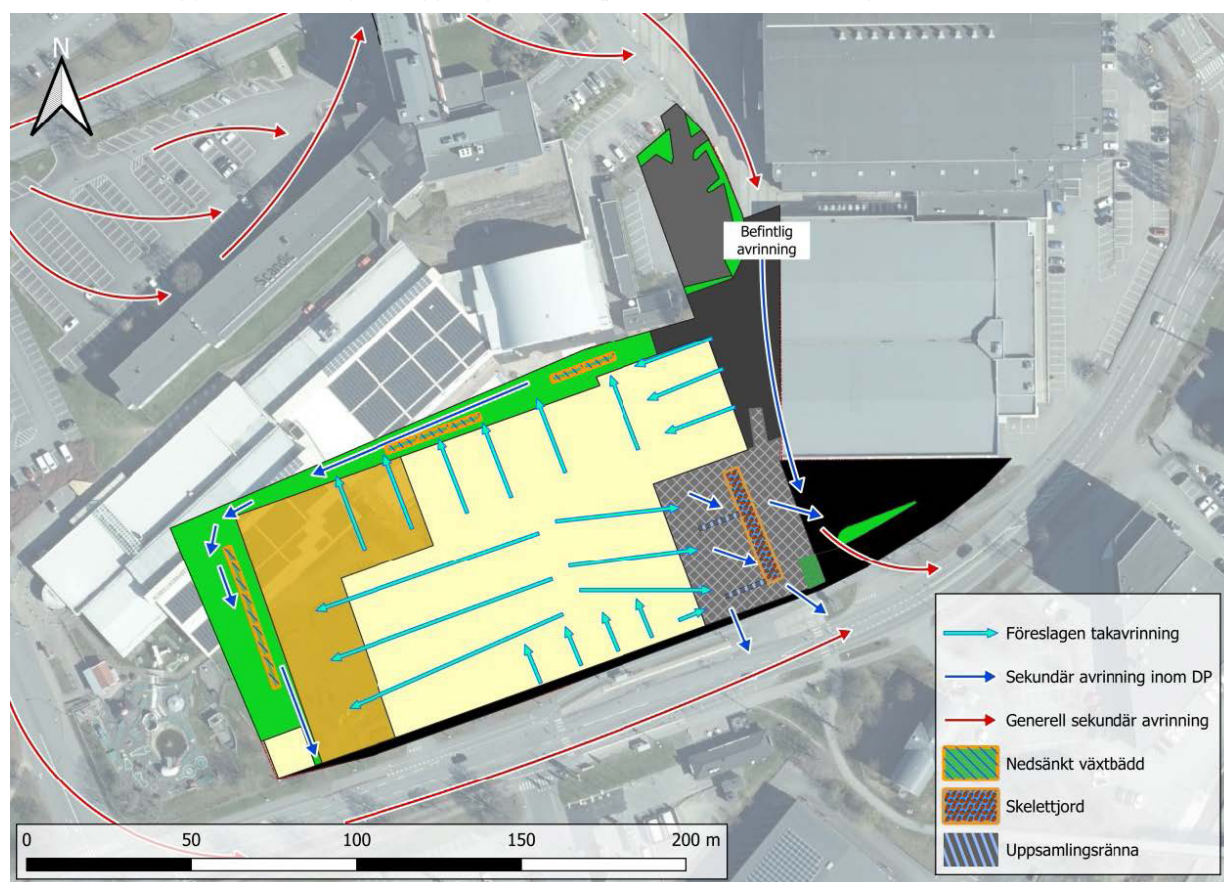
Enligt beräkningar i dagvattenutredningen kommer mängden dagvatten på ytan öka med cirka 100% jämfört med idag. Beräkningarna är baserade på att hela planområdet kan bli hårdgjort och att nederbörden ökar enligt tidigare nämnda klimatfaktorer. Vid 10 års regn ökar flödet från ca 200 l/s till ca 400 l/s och vid skyfall från ca 250 l/s till 500 l/s. För att fördröja ett 10 års regn från planområdet behöver anläggningen kunna hantera ungefär 110 m³. I dagvattenutredningen föreslås en biofilteranläggning för fördröjning vilket är positivt eftersom den också renar dagvattnet.

Vid skyfall kommer största delen av dagvattnet från kvarteretsmarken ledas på ytan ut mot Huskvarnavägen via en skyfallsväg inom planområdets västra kant. Detta område kommer att skyddas från att bebyggas i detaljplanen med prickmark, mark som inte får förses med byggnadsverk. Skyfallsvatten från torgytan kommer ledas via Stefans Livs gata ut mot Huskvarnavägen. Om befintliga markhöjder kvarstår så leds minimalt med dagvatten från omkringliggande områden till planområdet.

Genom att bygga fördröjningsanläggningar inom planområdet kan mängden

Figur 36

Översiktlig bild på föreslagen hantering av ett 100-årsregn (44mm).



dagvatten vid skyfall minskas, även om inte dessa anläggningar inte kan ta hand om allt dagvatten.

Geoteknisk utredning

Radon

Marken inom planområdet klassas som normal- eller lågradonmark. Med detta som utgångspunkt rekommenderas, i linje med den geotekniska undersökningen, ett radonskyddande byggnadssätt. Jönköpings kommun rekommenderar alltid att lägga slangar under bottenplattan. Skulle radonproblem uppstå blir det då enkelt att åtgärda.

För att få en säker bedömning för byggtutförandet rekommenderas att man gör ytterligare en, mer detaljerad, undersökning innan byggstart för att klarlägga förhållandena vid eventuellt blottlagt berg och schaktbotten i jord.

Geotekniska förhållanden

Det bedöms inte föreligga stabilitetsproblem inom området, med hänsyn till planerad konstruktion och förväntad byggnation.

Jordlagerföljden inom det undersökta området utgörs i större delen av det undersökta området av ett övre lager fyllning. Fyllningen är av blandad kvalitet av i huvudsak grusig, sandiga och siltiga fraktioner och kan åtminstone delvis vara lokalt omlagrat material. Mäktigheten på lagret är 1 till 2 meter. Fyllningen underlagras av i huvudsak fasta till mycket fasta sediment av silt och lera med en mäktighet omkring 1 – 2 m. Därunder följer fast lerig morän som klassificeras som siltig lerig morän med inslag av sand.

I vissa av undersökningspunkterna noteras ett lösare lager kring 2–3 m under markytan. Dessa påträffade lösare skikt bedöms förekomma lokalt och kan möjligen härledas till tidigare användning/verksamhet på fastigheten. Förekommande fyllning i översta jordlagret är av blandad kvalitet och sammansättning och kan antas ha en relativt ojämn lagringstäthet. För dessa fyllningslager kan sättningar förväntas utbildas även för relativt små tillskottslaster.

Som åtgärd för grundläggning av enklare byggnader med grundpåkänning på upp till 50 kPa, kan som förbättrande åtgärd markytan ytpackas med kraftig vibbrovält med minst 6 överfarter. Djupare fasta jordlager är att betrakta som ej sättningskänsliga. Grundläggning kan på den fasta jorden utföras med hel bottenplatta av betong. Ett schaktdjup omkring 3 m är lämpligt då fastare lagrad jord bör påträffas inom detta djup.

Kompletterande undersökningar rekommenderas utföras i läge för planerad byggnad då läge och konstruktion är fastställt. Syftet med dessa kompletterande undersökningar är att verifiera nivå på fast botten (för bestämning av erforderligt schaktdjup) samt för bestämning av materialparametrar som friktionsvinkel och elasticitetsmodul.

Markföroreningar

Vid den geotekniska undersökningen som har utförts i detaljplaneprocessen påträffades fyllnadsmassor i några provpunkter. En översiktlig miljöteknisk

markundersökning har gjorts med fokus på de påträffade fyllnadsmassor som förekommer på området. Undersökningen visar på låga halter av förorening. I en punkt påträffas bly strax över nivå för känslig markanvändning (KM). I alla andra punkter påträffades inga föroreningar i halter över de generella riktvärdena. Platsen där halt strax över KM påträffades kommer att schaktas ur i byggnationen av det nya badet. Med anledningen av resultaten i den genomförda undersökningen bedöms föroreningssituationen utredd och bedömning görs att markanvändningen anses lämplig med avseende på föroreningar.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom planområdet bedöms i genomsnitt ligga 2-4 meter under markytan och fluktuerar över årscykeln med omkring 1 meter. Grundvattenavläsningar har utförts i tre punkter 2022-03-03 och 2023-10-04.

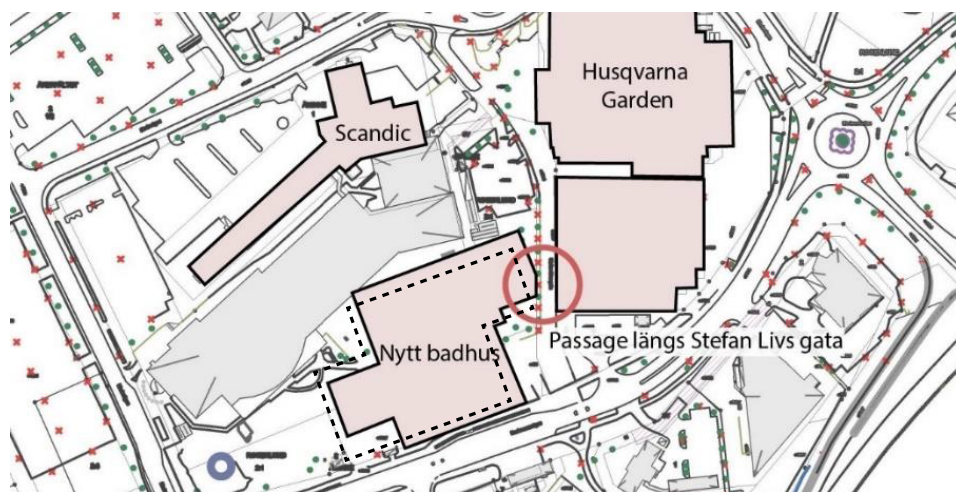
Parkeringsutredning

Resultatet av parkeringsutredningen visar att föreslagen anläggning har ett behov av 216 parkeringsplatser för personbilar, fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade samt 100 cykelparkeringar. Siffrorna har beräknats fram utifrån uppgift om maximalt antal dagbesökare på nuvarande anläggning uppräknat med förväntad ökning av årsbesökare samt uppgift om hur många som parkerar samtidigt. Vi större evenemang hänvisas man till parkeringar i närområdet. Det finns ytor för parkering på kommunägd mark i närområdet. Dessa samutnyttjas med närliggande verksamheter.

Gångflödesanalys Stefan Livs gata

Den planerade placeringen av det nya badhuset är precis intill Stefan Livs gata vilket är en gågata med höga fotgängarflöden vid evenemang i området. Badets entré kommer också att vändas hitåt.

Utförd gångflödesanalys syftade till att undersöka vilken kapacitet passagen längs Stefan Livs gata kommer ha i ett framtidsscenario då det planerade badhuset finns på plats samt om framkomligheten längs gatan och genom passagen kommer vara fortsatt god.



Figur 37

Kartan visar den placering av badet som användes som underlag till studien i kombination med placeringen enligt planförslaget (streckad linje). Byggnadens justerade läge innebär en förbättring avseende trängsel.

Som underlag för analysen antogs passagen mellan badet och ishallarna vara 11 meter med en gångyta som är 8 meter bred.

Resultatet av fångflödesanalysen visar att efter matchslut på en helgmatch uppstår viss trängsel i passagen mellan ishallarna och badhuset. Dock är framkomligheten fortfarande god och besökare kan mestadels gå sin planerade rutt.

Även om simuleringen tyder på att det finns marginaler i systemet är rekommendationen att styra evenemangen så att de inte slutar exakt samtidigt och därmed minska risken att kapaciteten i passagen överskrids.

Solstudie

Solstudien visar att utemiljön är solbelyst stora delar av dagen under vår- och höstdagjämning och vid sommarsolstånd. Entrén är solbelyst morgon och förmiddag medan Stefan Livs gata skuggas på eftermiddagen. Vid vintersolstånd kan planförslaget ha en begränsad skuggpåverkan på fastigheten Åminne 1 (hotellet) under tidig förmiddag.

Planförslaget innebär att befintlig badanläggning kan rivas och solförhållandena blir i vissa avseende bättre på angränsande fastighet och på Stefan Livs gata.



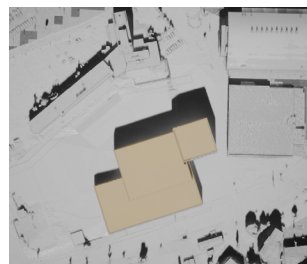
VÅR- HÖSTDAGJÄMNING KL 8



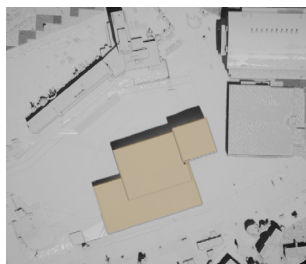
SOMMARSOLSTÅND KL 8



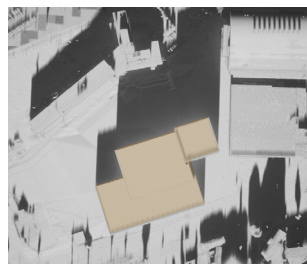
VINTERSOLSTÅND KL 10



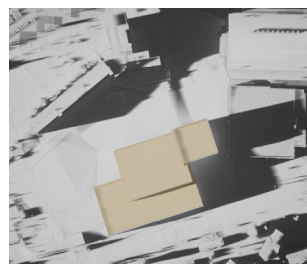
VÅR- HÖSTDAGJÄMNING KL 12



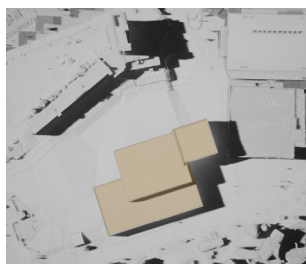
SOMMARSOLSTÅND KL 12



VINTERSOLSTÅND KL 12



VÅR- HÖSTDAGJÄMNING KL 17



SOMMARSOLSTÅND KL 18



VINTERSOLSTÅND KL 14

Figur 38

Solstudie

■ ■ ■ ■ Planområdesgräns
 — · — · — · Användningsgräns
 — - - - - Egenskapsgräns

Plankarta. För att se en mer högupplöst plankarta gå
det att ladda ner denna via
www.jonkoping.se/detaljplaner



Användningsbestämmelser

Allmän plats

TORG

Ett torg är en öppen hårdgjord yta, omgärdad av byggnader och som används för handel och allmän kommunikation. Aktuell yta är entréplatsen till evenemangsområdet från Huskvarnavägen och även närliggande verksamheter vänder sina entréer mot detta stråk. Det är huvudsakligen tänkt som en plats för gångtrafikanter och cyklister men leveranser av varor och ytor för hämta och lämna ska också rymmas. Parkering tillåts endast för rörelsehindrade. Användningen Torg innebär att ytor kan komma att upplåtas för kiosker och tillfälliga evenemang. Flera tänkbara åtgärder för att skapa trygga platser och minska hotbilden kan utföras inom användningen Torg.

TORG

GATA

En gata är en allmän plats avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med bestämmelsen är att bredda gatumarken för en framtida dragnings av spårbunden trafik längs Huskvarnavägen. Ytan kommer att innebära en breddning av gång- och cykelvägen.

GATA

Kvartersmark

R1 - idrottsanläggning

Besöksanläggning med preciseringen idrottsanläggning innebär att den dominerande användningen bestäms till idrott men att komplement såsom restaurang, mindre butik, parkering tillåts. Planerad badanläggning ska kunna byggas till med lokaler för andra idrotter.

R₁

E1 - transformatorstation

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ny placering av transformatorstation.

E₁

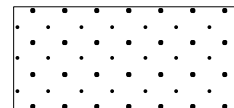
Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk. Syftet med den västra ytan är att säkra en yta för ytvatten att rinna mot Huskvarnavägen. Syftet med den östra är att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade på kvartersmark inom 25 meter från huvudentré.



Höjd på byggnadsverk

h1 + 0,0 - högsta nockhöjd på del av byggnad inom egenskapsytan är angivet värde i meter över angivet nollplan

h₁ +0,0

Nockhöjd är takkonstruktionens högsta del. Högsta nockhöjd inom planområdet är +145,0 meter över angivet nollplan för delen som innehåller hoppbassäng och +137,0 meter över angivet nollplan för övrig byggrätt. Gatumarken söder om planområdet sluttar lätt men ligger på omkring +114 meter över angivet nollplan vilket innebär att nockhöjd +137,0 över angivet nollplan innebär en nockhöjd på omkring 23 meter.

h2 0,0 - högsta nockhöjd på transformatorstation är angivet värde i meter

h₂ 0,0

Nockhöjd är takkonstruktionens högsta del. Angivet värde är 6 meter. Syftet är att transformatorstationen ska kunna kläs in

Utförande

b1 - huvudentré ska placeras mot torg

b₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att badanläggningens huvudentré placeras mot det torg som planläggs.

Utformning

f1 - Skärmtak får byggas över huvudentré och skjuta ut maximalt 3 meter över torg och mark som inte får förses med byggnadsverk, och ha en lägsta frihöjd om 2,5 meter från mark.

f₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att badanläggningens huvudentré kan förses med skärmtak och att driftsfordon ska kunna passera under.

Skydd mot störningar

m1 - möjlighet att utrymma mot norr ska finnas

m₁

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att utrymning ska kunna ske på motsatt sida från riskkällan - drivmedelstation på Vargön 5 samt farligt gods på E4an.

Ändrad lovplikt

a1 - bygglov krävs inte för byggbodar. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid

a₁

Syftet med bestämmelsen är att undanta byggbodar från bygglovsplikten under detaljplanens genomförandetid. Anmälan behöver göras.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Rättighet och skyldighet till inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in den mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I detta fall är kommunen redan ägare till den mesta av marken, förutom en del av Åminne 2 som planläggs som gata. Denna del av Åminne 2 har således kommunen både en rättighet och skyldighet att lösa in.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Inlösen av mark för allmän plats från Åminne 2 enligt ovan kommer att ske genom fastighetsreglering där aktuellt markområde överförs till angränsande kommunägd fastighet Rosenlund 2:1. Resterande del av Åminne 2 som planläggs för idrottsanläggning ska också överföras till kommunens fastighet Rosenlund 2:1.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen för att genomföra fastighetsregleringen.

För de områden som planläggs för transformatorstation kan ny fastighet bildas eller så kan marken upplåtas med rättighet såsom ledningsrätt eller servitut.

Rättigheter

Inom planområdet belastas Rosenlund 2:1 av två avtalsrättigheter till förmån för Ångan 1. Rättigheterna bedöms inte påverkas av planförslaget.

Det kan vara lämpligt att ny va-ledning som kommer kopplas på befintliga va-ledning i norr får en rättighet för den del som hamnar inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdet finns en transformatorstation. För att genomföra planen behöver transformatorstationen flyttas till ny placering.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats ska ske inom detaljplanens genomförandetid. Detaljplanen omfattar allmänna anläggningar i form av torg och gata där gata avser en breddning av befintlig gång- och cykelväg. Kommunen ansvarar för

utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är redan bebyggt. Exploateringen innebär att ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, opto och fjärrvärme behöver flyttas och anpassas efter ny byggnations placering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planområdet ska bebyggas med en ny badanläggning och ägs till största delen av Jönköpings kommun förutom fastigheten Åminne 2 som ägs av Jönköping Energinät AB.

För att genomföra planförslaget kommer kommunen att ha kostnader för att upprätta detaljplanen, utredningar, fastighetsbildning, byggnation av ny badanläggning med tillhörande anläggningar (dagvatten, parkering), ombyggnad av torg och gata inom detaljplaneområdet samt anordnande av parkeringsficka, justering av gång- och cykelväg och övergångsställets läge längs Huskvarnavägen, utanför planområdet. Kommunen kommer även få kostnader för rivning av befintlig badanläggning, flytt av ledningar och flytt av transformatorstation.

Stadsbyggnadskontoret (planavdelningen) svarar för kostnader för att ta fram detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret (utvecklings- och trafikavdelningen) svarar för finansiering och utbyggnaden av ett nytt torg.

Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) svarar för att beställa och finansiera utredningar, ta fram de skisser som behövs som underlag för detaljplanen och eventuell fastighetsbildning. Tekniska kontoret (fastighetsavdelningen) finansierar även samtliga kostnader för rivning av befintlig badanläggning, utbyggnaden av ny badanläggning, återställning av marken, breddning av gång och cykelväg intill ny badanläggning, anordnande av parkeringsficka, flytt av övergångsställe samt flytt av ledningar och flytt av transformatorstation.

För finansiering av Tekniska kontorets (fastighetsavdelningen) kostnader finns projektanslag avsatt i kommunens verksamhets- och investeringsplan.

Inlösen/mark avsedd för allmänt ändamål

Kommunen kommer att ha kostnader för inlösen i samband med förvärv av Åminne 2. För området som planläggs för ny transformatorstation kan kommunen få ersättning av Jönköping energi som kan komma att förvärva ny

fastighet.

Drift allmän plats

Efter genomförande av detaljplanen kommer kommunen att få ökade kostnader för drift och skötsel av de ytor som i detaljplanen planläggs som allmän plats.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Tidplan

Beslut om samråd STBN	16 nov 2023
Samrådstid	29 nov 2023-30 januari 2024
Beslut om granskning STBN	16 maj 2024
Granskningstid	23 maj-27 juni 2024
Beslut om godkännande STBN	17 oktober 2024
Beslut om antagande KF	12 december (preliminär)

Prövning enligt annan lagstiftning

Anmälan om miljöfarlig verksamhet görs av verksamhetsutövaren senast sex veckor innan verksamheten påbörjas.

Ur fornlämnings synpunkt finns inga hinder mot den planerade byggnationen. Ingen arkeologisk utredning krävs. Länsstyrelsen påminner dock om arbetsföretagarens skyldighet enligt 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen att omedelbart avbryta arbetet och anmäla till Länsstyrelsen om fornlämning ändå skulle påträffas under arbetet.

Konsekvenser

Riksintressen

Naturvård

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård avseende den geologiska formationen, friluftsliv eller värden för växt- och djurlivet eftersom planområdet ligger utanför reservatsgränsen. Med anledning av det mer stadsnära läget vid Huskvarnavägen i kombination med begränsningen av nockhöjden bedöms inte heller landskapsbilden påverkas negativt. Maximal nockhöjd inom planområdet är fyra alternativt 12 meter lägre än hotellbyggnaden på angränsande fastighet norr om planområdet och två alternativt tio meter högre än ishockeyarenans nock.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan för centrala tätorten

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen för den centrala tätorten.

Hälsa och säkerhet

Yttemperatur

Plankartan innebär inga begränsningar av andelen hårdgjorda ytor varken på kvartersmark eller allmän platsmark. Inom planområdet kommer planförslaget innebära en viss ökning av andelen hårdgjorda ytor men om man tar med i beräkningen att befintligt bad kommer att rivas och att det där istället kommer att anordnas planterbar utemiljö så är fördelningen mellan hårdgjorda och planterbara ytor likvärdig efter genomförd byggnation. På allmän platsmark finns planterbara ytor och flertalet träd kan bevaras.

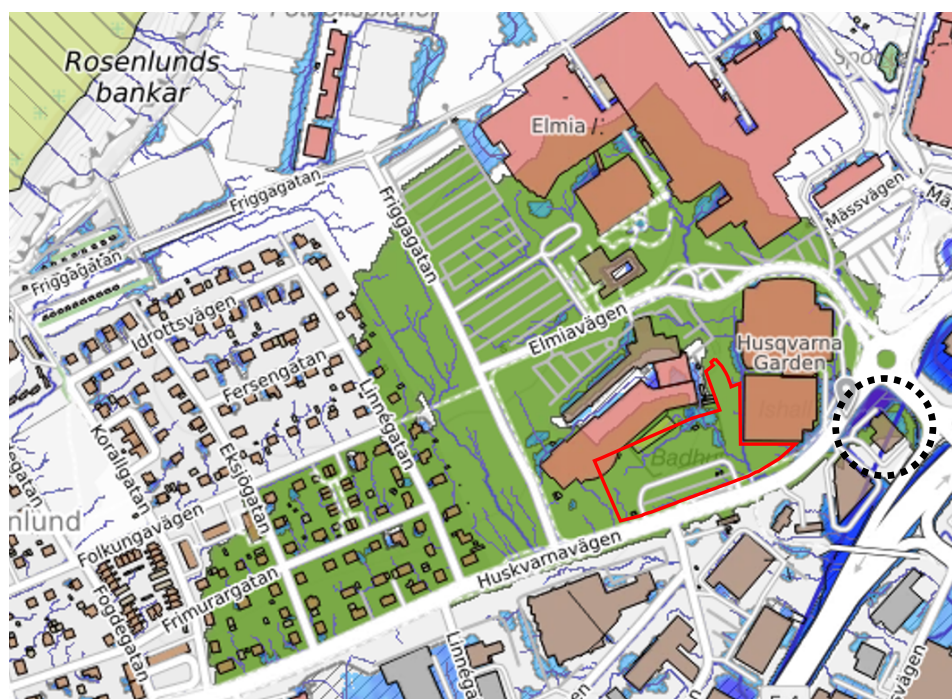
Förorenade områden

Vid den geotekniska undersökningen som har utförts i detaljplaneprocessen påträffades fyllnadsmassor i några provpunkter. Dessa fyllnadsmassor bedöms vara begränsade. Fyllnadsmassorna kommer sannolikt från närområdet och lades sannolikt här i samband med byggnation av badanläggningen. Analyser kommer att göras innan antagande främst i syfte för att planera återanvändning av överskottsmassor.

Inget av de potentiellt förorenade objekten i närområdet bedöms påverka planområdet med tanke på de potentiella föroreningarnas karaktär, avstånd till planområdet i kombination med spridningsförutsättningarna i området samt med anledning av att vissa av objekten är sanerade.

Översvämning

Detaljplanen innebär inte att situationen försämras för den fastighet längre nerströms som redan riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Det beror delvis på att en stor del av marken redan idag är hårdgjord, vilket minskar effekten av detaljplanen. Dessutom är det område som berörs av detaljplanen relativt litet i förhållande till det stora området som leder vattnet mot den lågpunkt där fastigheten ligger.



Figur 40

På kartan är området som leder vattnet mot lågpunkten markerat med grönt, lågpunkten är inringad och planområdet är markerat med rött.

Eftersom det finns plats i kommunens ledningsnät för tillkommande vatten från planområdet är fördröjningsanläggningar inte nödvändiga för genomförandet av planen och kommer därmed inte regleras med planbestämmelser. Ytor finns dock för att anordna öppen och trög avledning både inom kvartersmark och på allmän platsmark för att minska flödet i enlighet med kommunen VA-plan.

Även om det befintliga badhuset inte ligger inom planområdet så möjliggör detaljplanen att badhuset rivs och ersätts av planterbar utemiljö vilket innebär att mängden vatten från verksamhetens område kan minska ytterligare.

Brandfarliga och explosiva varor

Risk för påverkan från en olycka med farligt gods på E4an bedöms som liten med anledning av avståndet mellan byggrätt och riskkällan, att riskkällan ligger lägre än planområdet, samt att det finns avskärmande byggnader.

På fastigheten Vargön 5 finns en tankstation för fordonsgas och en tankstation för bensen och diesel. Avståndet mellan tillståndsgivna mängder drivmedel och byggrätten i planförslaget är acceptabel och rekommendationer avseende utrymning är möjliga att uppfylla. Planförslaget bedöms inte innebära några

begränsningar av hantering av brandfarliga och explosiva varor på fastigheten Vargön 5 enligt gällande tillstånd.

En planbestämmelse säkerställer att utrymning kan ske på motsatt sida från kända riskkällor vilket ytterligare reducerar risken för personskada.

Mark och vegetation

Miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten

Vättern uppnår ej god kemisk status avseende vissa förorenande ämnen. Detaljplanen bedöms dock inte påverka recipienten negativt eftersom detaljplanen inte medför att dessa ämnen ökar.

Området för detaljplanen används redan idag för badhus och parkering vilket inte ändras i och med genomförandet av detaljplanen. Ytan för parkering inom planområdet kommer därtill att minska markant. Reningsbehovet anses därför vara ringa.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten leds till växtbäddar i enlighet med de riktlinjer som finns i kommunens VA-plan. Detta skulle minska halterna av föroreningar i recipienten, vilket är positivt men det finns inga tvingande bestämmelser i detaljplanen.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att befintligt badhus kommer att rivas. Planförslaget innebär att tomten kan bebyggas med högre byggnader samt att de kan placeras i gatuliv utefter Huskvarnavägen. Detta överensstämmer med intentionerna för stadsutvecklingsområdet Rosenlund enligt kommunens översiktsplan.

Infrastruktur

Trafik

Trafiken till badanläggningen bedöms inte öka i någon större omfattning eftersom badanläggningen kommer ha en liknande besökskapacitet som idag samt eftersom förutsättningarna för att resa med hållbara trafikmedel stärks. Ökningen av antalet besökare till badet är baserad på prognostiserad befolkningsökning.

Konsekvenserna av planförslaget blir att avståndet från parkeringsplats till entré ökar med 150 meter, från 65 till 215 meter, och att avståndet mellan hållplats och entré minskar med 100 meter, från 150 till 50 meter. Badets entré hamnar i direkt anslutning till hållplats för kollektivtrafiken och huvudcykelstråk och man undviker därmed backen med 6 % lutning som idag leder upp till entrén från Huskvarnavägen. Förutsättningarna för ett hållbart resande stärks.

Pendlingsparkeringen med 102 parkeringsplatser bebyggs och funktionen

pendlingsparkering ersätts inte. På tomten redovisas hur en yta för 106 parkeringsplatser kan anordnas vilket tillsammans med de befintliga 114 platserna uppfyller badets behov enligt framtagen parkeringsutredning.

Parkeringsplatsen med 15 parkeringsplatser söder om ishallarna föreslås ersättas av en områdesgemensam plats för på- och avstigning och för angöring av buss. Antalet parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) utökas dock här från en till två.

Delar av den norra parkeringen planläggs för allmän platsmark -torg vilket innebär att möjligheten att arrendera ut parkeringsplatser till enskilda delvis upphör. Här påverkas dock inte antalet parkeringsplatser av planförslaget.

Social hållbarhet

Rosenlundsbadet

Det nya badet kan få större vattenyta och fler bassänger vilket ökar tillgängligheten. Placeringen intill det nuvarande har flera positiva aspekter. Det finns en vana hos många att åka till platsen, det är god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik och det ligger centralt i kommunen. Att det finns närhet till andra sportanläggningar och hotell är också en positiv effekt.

I Jönköpings kommun avsätts 1% av byggkostnader vid nybyggnation för konstnärlig gestaltning. I detta projekt kommer det finnas ett nära samarbete mellan konst och utformning för att skapa en inkluderande och välkomnade miljö.

Om planen inte genomförs blir konsekvensen att befintligt bad skulle behöva renoveras och periodvis helt eller delvis stänga.

Fastigheter och rättigheter

Del av Åminne 2 planläggs för allmän platsmark gata vilket innebär att kommunen har en rättighet och skyldighet att lösa in den ytan. Resterande del av Åminne 2 som planläggs för idrottsanläggning ska överföras till angränsande fastighet Rosenlund 2:1.

Den norra parkeringsplatsen planläggs för allmän platsmark torg vilket inte hindrar användningen parkering men begränsar möjligheten att upplåta parkeringsplatser till specifika verksamheter. Allmän platsmark kan som regel inte upplåtas för enskilt ändamål.

Omgivningspåverkan

Stadsutvecklingsområde Rosenlund

Planförslaget överensstämmer med intentionerna om en mer stadsmässig bebyggelsestruktur längs med Huskvarnavägen. Planen möjliggör placering av byggnad i gräns mot gata vilket hjälper till att definiera gaturummet. Badets placering och nya läge för entrén överensstämmer med översiktsplanens

intentioner om Huskvarnavägen som huvudstråk för verksamheter. Tillåten nockhöjd +137,0 meter över nollplan korresponderar väl med intentionerna för omgivningen, en kvartersstad med 4-6 våningar.

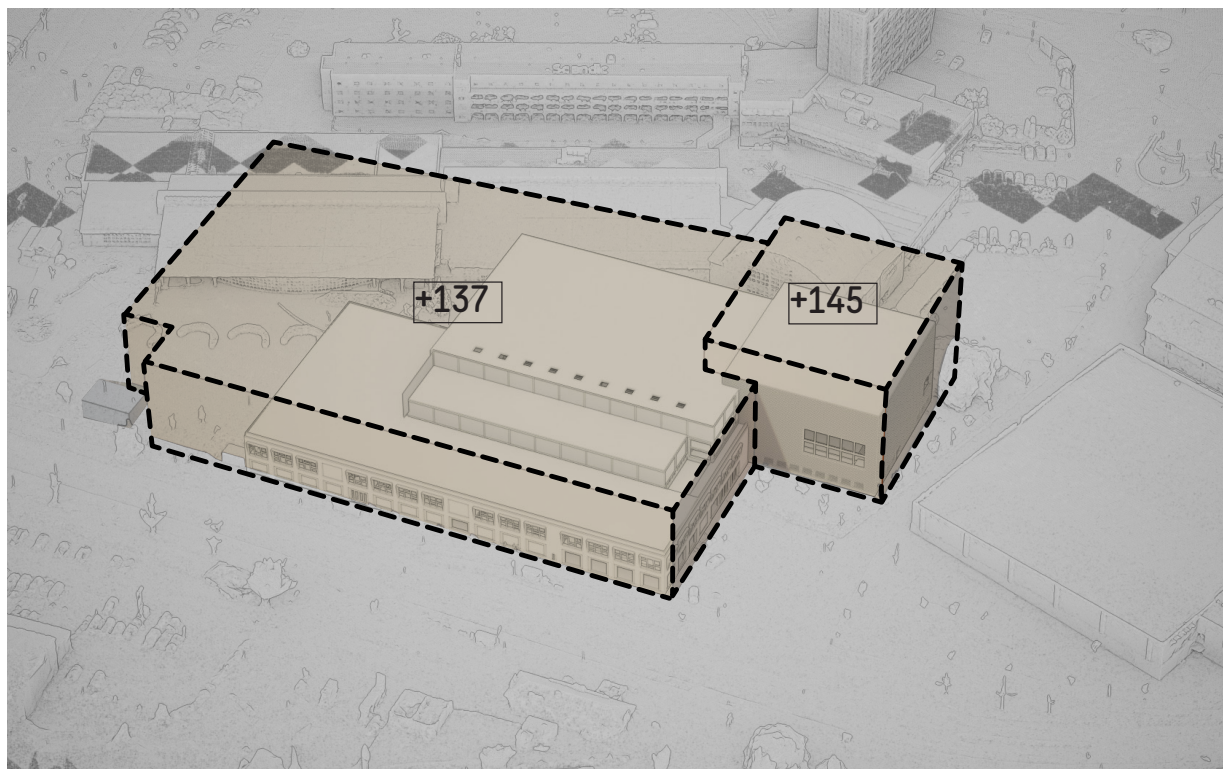
Planförslaget innebär att byggnadshöjd +125 alternativt +131 meter över nollplanet ersätts med nockhöjd +137,0 och +145,0 meter över havet. Byggnadshöjd är fasadens höjd och inbegriper inte takkonstruktioner flackare än 45 grader. Nockhöjd är takkonstruktionens högsta punkt. Konsekvensen är att högre byggnader tillåts men att dessa inte överstiger närliggande hotellanläggning vars nockhöjd är +149 möh. Påverkan på omgivningen bedöms som liten.

Solstudien visar att utemiljön är solbelyst stora delar av dagen under vår- och höstdagjämning och vid sommarsolstånd. Entrén är solbelyst morgon och förmiddag medan Stefan Livs gata skuggas på eftermiddagen. Vid vintersolstånd kan planförslaget ha en begränsad skuggpåverkan på fastigheten Åminne 1 (hotellet) under tidig förmiddag.

Planförslaget innebär att befintlig badanläggning kan rivas och att solförhållandena i vissa avseenden blir bättre på angränsande fastighet.

Figur 41

Bilden visar hur föreslagen byggnation förhåller sig till byggrätten och hur byggrätten förhåller sig till omgivningen.



Stadsbyggnadskontoret

Västra Storgatan 16

551 89 Jönköping

Tel: 036-10 50 00